

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS  
NRO 002505  
Mesikukantie 5  
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Asemakaavoitus / NIS/ KKI/ 13.8.2024

Asemakaavaehdotus nro 002505 kaavan Mesikukantie 5 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **13.3.-11.4.2024**. Tänä aikana jätettiin 6 kpl muistutusta.

| Muistuttaja                                             | Muistutus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tarkistukset |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| NRO 1, 9.3.2024<br>Asukkaat 1<br>Mesikukantie 9         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liikaa rakennusoikeutta, liian korkea</li> <li>- havainnekuissa väärää tietoa</li> <li>- kerrosluvut esitetty väärin</li> <li>- Mesikukantien ahtaus</li> <li>- yleiskaavan vastainen</li> </ul>                                                                                                                                                                | —            |
| NRO 2, 14.3.2024<br>Asukkaat 2<br>Mesikukantie 9        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liikaa rakennusoikeutta, liian korkea-&gt; varjostaa</li> <li>- havainnekuissa väärää tietoa</li> <li>- parkkipaikkoja liian vähän</li> <li>- tulisi olla perheasuntoja</li> <li>- Mesikukantien ahtaus</li> <li>- yleiskaavan vastainen</li> <li>- tärinähaitta rakennettaessa</li> </ul>                                                                      | —            |
| NRO 3, 18.3.2024<br>Asukkaat 3<br>Mesikukankuja 3       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liian korkea rakentamista</li> <li>- Pysäköintiä ei Mesikukankujalle</li> <li>- tärinä- ja pohjavesihaitat naapureille</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               | —            |
| NRO 4, 5.4.2024<br>Asukas 4<br>Mesikukantien länsipuoli | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maanomistajia kohdeltu eriarvoisesti</li> <li>- Liikaa rakennusoikeutta, liian korkea</li> <li>- Mielipiteet jätetty huomiotta</li> <li>- Ei sovellu pientalojen keskelle</li> <li>- Peittää näkymät Kylmäojalle</li> <li>- OASissa virheitä</li> <li>- Mesikukantien ahtaus</li> <li>- yleiskaavan vastainen</li> <li>- kaavoitusohjelman vastainen</li> </ul> | —            |
| NRO 5 5.4.2024<br>Asukas 5<br>Mesikukantien länsipuoli  | Sisältö sama kuin nro 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | —            |
| NRO 6, 11.4.2024<br>Asukkaat 6<br>Mesikukantie 9        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liian korkea, varjostaa</li> <li>- Yleiskaavan vastainen</li> <li>- Havainnekuissa virheitä</li> <li>- Tulisi suosia perheasuntoja</li> <li>- Kuulemistilaisuus puuttunut</li> <li>- Mesikukantien liikenne</li> <li>- pohjaolosuhteet</li> </ul>                                                                                                               | —            |

**NRO 1****Asukkaat 1, Mesikukantie 9, 9.3.2024****Muistutus:**

Mesikukantie 9:n osakkeenomistajina pidämme esitettyä Mesikukantie 5:n 5.500 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden kasvattamista täysin ylimitoitettuna kyseiselle tontille. Rakennuskorkeutta tontin pohjoisosassa eli asunto-osakeyhtiömme suuntaan on laskettava merkittävästi. Lisäksi toteamme, että kaupungin asemakaavamuutoksen selostusdokumentti antaa aivan virheellisen kuvan nykytilanteesta ja sekavan kuvan siitä, mitä todellisuudessa on aikomus rakentaa. Nyt suunnitellun mukaiset rakennelmat tulisivat joka tapauksessa vaikuttamaan erittäin negatiivisesti ei pelkästään nykyisen naapuruston asumisen ja elämisen laatuun, vaan aikaansaamaan täydellisen katastrofin myös liikenteen ja parkkipaikkojen näkökulmasta.

**Perustelut:**

Esitetyt havainnekuvat asemakaavamuutoksen selostuksessa antavat virheellisen ja harhaan johtavan kuvan alueesta suhteessa naapureihin. Jo kansikuvassa esitetään todellisuutta vastaamaton näkymä puustosta ja kasvustosta. Mesikukantie 9:n ja Mesikukantie 5:n välillä ei ole esitetyn kaltaista puustoa eikä sellaista tulla siihen edes saamaan tai mahdollistamaan. Mesikukantie 9:n asukkaiden itse istuttamat puut ja pensaas eivät ole korkeudeltaan sellaisia, että ne muodostaisivat merkittävän näköesteen niin korkeille taloille, mitä tontille nyt suunnitellaan sen pohjoisosaan. Myöskään Vantaan Energian suuntaan ei ole olemassa kasvustoa, joka kaavamuutosdokumentissa jo kansikuvassa esitetään – miksi tehdään tosiasioita vastaamattomia asiakirjoja? Tonttien välille (Mesikukantie 9 ja Mesikukantie 5) ei edes pystytä istuttamaan suuria puita, koska tässä kulkee tie Mesikukantie 7:n tontille. Etenkään, jos uusi talo aiotaan rakentaa niin lähelle Mesikukantie 7 vievää tietä kuin mitä piirustukset näyttävät.

Sivulla 20 todetaan, että tonttien väliin aiotaan rakentaa puista ja pensaista koostuva vyöhyke. Suunnitelmassa ei ole realismia, tilaa tällaiselle vyöhykkeelle ei todellisuudessa ole. Esitetyn kaltaiset virheet syövät luonnollisesti dokumentin uskottavuutta ja luovat epävarmuutta, mitä todellisuudessa tavoitellaan.

Asemakaavamuutoksen selostuksessa esitetään (mm. s. 15), että uuden kerrostalon kerrosluku tontin pohjoisosassa jää kolmeen kerrokseen, mikä ei pidä paikkaansa asiakirjojen mukaan vaan talosta on tulossa huomattavasti tätä korkeampi. Kansikuvassa lähinnä pohjoista rajaa on käytännössä viisikerroksisen talon kuva, mutta sivulla 17 ikkunoita onkin piirroksessa vain kolmessa kerroksessa. Miten ihmeessä samassa dokumentissa esitellään samasta rakennuksesta täysin toisistaan poikkeavia kuvia? Lisäksi sivun 17 lähinnä Mesikukantie 9:ä ja Mesikukantietä oleva kerrostalorakennus on suorassa linjassa (kaksi erikorkuista kerrostaloa vierivieressä, kun taas etusivulla rakennus on täysin erinäköinen eli "porrastettu". Dokumentti ei vaikuta olevan kovin huolella valmisteltu, olisiko ollut syytä valmistella sitä paremmassa yhteistyössä alueen nykyasukkaiden kanssa. Epäselväksi jää, mikä on viimeisin versio kuvista. Joka tapauksessa tontin pohjoisosaan ei tule rakentaa kahta kerrosta korkeampaa rakennusta, jos yhtään arvostetaan alueen nykyisiä asukkaita.

Sivulla 3 todetaan, että "kerrosluku on korttelin pohjoisosassa enintään kolme, josta se asteittain nousee lounaiskulman viiteen kerrokseen." Puhutaan nimenomaan kerrosluvusta, ei asuinkerrosluvusta. Kuitenkin talosta on todellisuudessa suunniteltu kolmea kerrosta huomattavasti korkeampi, eli asuinkerrosten lisäksi on vielä ullakkokerros (4. kerros) ja siihen päälle harjakatto. Lisäksi todetaan, että harjakaton alle ullakolle (jo 5. kerros?) saa sijoittaa yhteistiloja. Nyt tilanne on se, että viereisten talojen asukkaille ei suoraan sanota, kuinka korkea talo tulee todellisuudessa olemaan (epämääräisiä luonnehdintoja) ja kuinka lähelle se naapuritonttia on tulossa. Kaupungin järjestämässä kuulemistilaisuudessa 13.12.2023 paikalla olleet arkkitehdit suorastaan tuntuivat pelkäävän sanoa suoraan, miten korkea talosta on tulossa, ja se tuntui olevan enemmän ja vähemmän rakennuttajan käsissä (kuvia on yritetty yhden arkkitehdin mukaan piirtää siten, ettei ainakaan tulisi asukkaille ikäviä asioita eli todellinen korkeus yllätyksenä).

Sivulla 18 todetaan, että kontrasti kaksikerroksisten pientalojen ja viereen nousevan kolmikerroksisen osan välillä ei muodostu liian suureksi. Ei pidä vääristellä asiaa ja puhua kolmikerroksisesta, jos sellaisesta ei ole

alun perinkään kysymys. Asukkaiden kuulemistilaisuudessa 13.12.2023 paikalla olleet, asiaa kommentoineet arkkitehdit suoraan tunnustivat todellisuudessa kyseessä olevan todennäköisesti huomattavasti korkeampi rakentamisaikomus. Taustalla vaikuttavat voimakkaasti rakennuttajan kannattavuuslaskelmat.

Asumisen lisäksi alimpaan kerrokseen eli maantasokerrokseen on asemakaavamuutosselostuksen mukaan tulossa liike-, toimisto ja työtilaa, joka ei häiritse asumista (s. 3). Tämä tarkoittaa, että näissä tiloissa työskenteleville ja asioiville olisi varattava myös parkkipaikkoja kiinteistön läheisyydestä. Mitenkä tämä oli ajatus toteuttaa, kun tilaa ei ole edes nykyisille asukkaille, puhumattakaan tähän kompleksiin muuttaville 200 ihmiselle. Suunnitelmista paistaa keskeneräisyys, nykytilan todellisen tilanteen huono tunteminen ja selkeät virhearvioinnit.

Luottamus asian valmistelijoihin ja päättäjiin ei ole Koivuhaan veronmaksajilla tämän jälkeen korkealla, jos nykyisten asukkaiden mielipiteitä ja asumismukavuutta ei tämän enempää arvosteta. Suunnitelma rikkoo asukkaiden yhdenvertaisuutta ja on voimassa olevan yleiskaavan (2021) vastainen. Käytännössä suunnitellun mukainen rakentaminen pilaa täysin Mesikukantie 9 a -talon takapihojen käytön. Näihin on vuosien varrella käytetty paljon aikaa ja rahaa, nyt niistä tulisi käyttökelvottomia (varjostus, täysi yksityisyyden menetys, melu, autojen määrän lisääntyminen).

Asemakaavaselostuksen sivulla 5 annetaan outo kuvaus Koivuhaan sosiaalisesta ympäristöstä. Alue on nimenomaan ollut ja on lapsiperheiden asuma-aluetta, kuten myös Mesikukantie 9:n asunnot ovat lapsiperheille suunniteltuja ja niiden asuttamia. Alueella on toki myös vanhempaa väestöä, mutta koulujen ja päiväkotien läheisyys sekä urheilupuisto luonnollisesti tuovat alueella lapsiperheitä jatkossakin, näin ainakin soisi tapahtuvan.

Asemakaavaselostuksen sivuilla 7-8 kuvataan alueen liikennettä. Kuvauksesta puuttuvat täysin Mesikukantien merkittävä liikennesäätös (päiväkotia, autistien hoitolaitos, Vantaan Energian ja LedStoren asiakkaiden muodostama liikenne jne.). Lisäksi talviaikaan hiihtäjät ajavat autoillaan Koivuhaassa menevien hiihtolatuksen varrelle Mesikukantietä. Mesikukantie on myös läpikulkutie Puutarhantielle ja Tikkurilantielle. Dokumentissa ei mainita sanallakaan jo nykyistä valtavaa ahtautta ja ongelmia erityisesti talviaikaan. Mesikukantie on muutenkin hyvin huonossa kunnossa, painunut ja pinta heikkoa. Autoja parkkeerataan Mesikukantien varsi täyteen ja Apilantien varteen niin, että jalkakäytävät jo nyt talvisin autojen käytössä ahtauden vuoksi. Koska parkkipaikkoja ei ole nykytilassakaan, autoja on näiden teiden varsissa myös ns. pitkäaikaisessa parkkeerauksessa, mikä tekee erityisesti talvisuuresta liikkumisesta ajoittain katastrofaalista. Lunta ei saada aurattua kuin osasta teitä ja ne ovat hyvin kapeita kulkijoille. Miksi kaupunki ei kuuntele nykyisiä asukkaita vaan tarkoituksellisesti pahentaa jo nykyistä katastrofia?

Asemakaavamuutosta 002505 ei tule tällaisenaan hyväksyä eikä toteuttaa. Asia on otettava uudelleen käsittelyyn ja alueen nykyisten asukkaiden näkemykset on huomioitava asian valmistelussa.

#### **Vastine:**

Muistuttaja on oikeassa siinä, että esimerkiksi kannen havainnekuvassa on esitetty puita, joita kaava-alueen ulkopuolella ei oikeasti ole tai niiden koko ei vastaa todellisuutta. Kokonaisuutena alue on kuitenkin vihreä ja esim. Vantaan Energian tontilla sijaitsevat puut ovat vielä kasvuvaiheessa, vaikka yksittäiset puut eivät sijoitukaan kuvan mukaisesti. Havainnekuvan laatija on kuvassaan tavoitellut alueelle tyypillistä vihreyttä taiteilijan vapauksin.

Mesikukantie 5:n rakennukset sijoittuvat vähintään neljän metrin päähän tontin pohjoisreunasta, joten tontin puolelle on mahdollista istuttaa puita ja pensaita, kuten kaavassa on määrätty.

Muistuttaja on sitä mieltä, että kaava-alueen pohjoisin rakennus on käytännössä viisikerroksinen, koska harjakattoisen rakennuksen harja nousee korkealle. Kerroslukua ei kuitenkaan määritetä vesikaton ylimmän kohdan korkeuden perusteella, vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti: kerros on rakennuksen tila,

jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan tai yläpohjan yläpinta. Ullakko ei ole kerros. Kaavassa on määrätty kerrosluvuksi III ja lisäksi osoitettu vesikaton ylin korkeusasema, joten rakennuksen mahdollinen suurin korkeus käy ilmi selvästi. Kattokaltevuusmääräyksellä myös räystäskoroille voidaan laskea korkein mahdollinen korkeusasema. Korkomääräyksellä on nimenomaan haluttu estää se, ettei ullakotilastakaan tule tarpeettoman korkeaa. Kolmekerroksisen osan harjan korko saa olla enintään +30.8, jolla siis viitataan korkeuteen meren pinnasta. Vertailun vuoksi viereisen Vantaan Energian toimitilarakennuksen ylin korko on +32.9.

Varjostustarkastelu on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan katon harjan korkuinen.

Varjotutkielman ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suoraa auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti. Ajanjaksolla 1.4.–1.9. Mesikukantie 9:n eteläpiha saa suoraa auringonvaloa yli 9 tuntia vuorokaudessa. Mahdollista kasvillisuuden aiheuttamaa varjostusta analyysi ei ota huomioon. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu niiden omalle pihalle.

Kaava antaa mahdollisuuden sijoittaa Mesikukantien varteen katutasoon liike-, toimisto- ja työtilaa. Niitä kaava ei toisaalta pakota rakentamaan. Jos tilat tulisivat liiketilakäyttöön, niin niihin käytettävä rakennusoikeus vähentäisi asumisen rakennusoikeutta ja vastaavasti asumisen tarvitsemia autopaikkoja, jolloin paikat vapautuisivat liiketilojen käyttöön. Kaikki autopaikat on osoitettu omalle tontille. Pohjakerrokseen sijoittuvat liiketilat olisivat joka tapauksessa pieniä, toimistolle tai kampaamolle soveltuvia tiloja, joiden autopaikkamäärä tai vaikutus liikenteeseen ei ole suuri.

Muistuttaja viittaa epäselvyyksiin kaavaselostuksessa sivulla 17 esitetyistä suunnitelmista ja havainnekuvista. Kaavaselostuksen tarkoitus on nimenomaan esitellä myös aikaisemmat vaihtoehdot ja suunnitelmien kehittyminen kohti valittua ratkaisua. Suoralinjaisen massoittelemisen sijaan on päädytty massojen porrastavaan vaihtoehtoon alueen asukkailta saatujen mielipiteiden perusteella.

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuin-alueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkoittaa yleiskaavaratkaisua. Yleiskaavan A-alueella koskevat määräykset ja kestävä kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksisia osuuksia puoltaa suunnitellun pikaraitiotien läheisyys, viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaava ja Peltolantien eteläpuoliset uudehkot neli-viisikerroksiset asuintalot. Alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestävä kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Rakennukset on sovitettu ympäristöönsä mm. määräämällä katot toteutettavaksi harjakattoina ja jakamalla massoja pienempiin osiin.

Muistuttajan mukaan selostuksessa annetaan outo kuva kaupunginosan sosiaalisesta ympäristöstä. Selostuksessa kerrottiin alueen piirteinä olevan mm. aikuisvaltaisuus ja lapsettomat perheet. Tilasto-

keskuksen selvitys kertoo, että 31.12.2022 Koivuhaassa oli aviopareja ilman lapsia 33,7 % (koko Vantaa 30,1 %) ja avopareja ilman lapsia 20,0 % (koko Vantaa 16,4 %).

Kaava-aluetta rajaa lännestä pohjois–eteläsuuntainen Mesikukantie, joka on luokiteltu tonttikaduksi, ja jossa ajonopeus on enintään 30 km/h. Mesikukantien liikennemäärä on alle 1 000 ajon./vrk. Arvio on yläkanttiin, sillä varsinaisia liikennelaskentoja ei ole tälle tonttikadulle tehty. Enimmillään Mesikukantie palvelee noin 50 pientalotonttia, päiväkotia ja hoivakotia. Koivuhaan pientaloalueen liikenne suuntautuu Mesikukantien lisäksi länteen Puutarhatien kokoojakadulle.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevilla Peltolantien kokoojakadulla liikennemäärät ovat laskentojen perusteella noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan tuottama liikenne on vähäistä eikä aiheuta alueen katuverkon toimivuuteen ongelmia. Kaikki autopaikat on osoitettu tontille.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoradan reunassa pysäköinti hillitsee yleisesti ottaen ajonopeuksia, kun välillä autot joutuvat väistämään vastaantulevia ajoneuvoja. Mesikukantien varrelle mahtuu suunnitteluohjeiden mukaisesti pysäköimään. Alueella kadunvarsipysäköintiin on tulossa joitain rajoituksia. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus olla kohtalaisen lyhytaikaista, jolloin se palvelee alueella asioivia ja vierailevia ihmisiä. Silloin myös talvikunnossapito onnistuu paremmin, kun autoja ei säilytetä kadun varressa.

#### **Tarkistukset:**

—

**NRO 2****Asukkaat 2, Mesikukantie 9,**

14.3.2024

**Muistutus:**

Asunto Oy Vantaan Mesikukka pitää esitettyä Mesikukantie 5:n 5500 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden kasvattamista liian suurena ja massoittelevaa virheellisenä. Rakennusoikeuden nosto 1500m<sup>2</sup>:sta esitettyyn rikkoo asukkaiden yhdenvertaisuutta ja on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaava tulee tässä muodossa hylätä ja palauttaa valmisteluun takaisin.

**I.Massoitus**

Olemassa olevan pientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisen A ja AP alueiden osalta edellytetään, että näille alueilla saa rakentaa ensisijaisesti pientalotyyppisiä ja rakentamiskorkeus on enintään kolme kerrosta. Korkeiden rakennusten rajautuminen matalampaan jo rakennettuun pientaloympäristöön aiheuttaa nykyisille asukkailla asumisviihtyvyyden laskua. Lisäksi suunniteltu noin sadan asunnon lisäkuoritus autoineen aiheuttaa lisäongelmia kadunvarsipysäköintiin, joka on jo nyt ruuhkaista, sekä hankaloittaa talvikunnossapitoa ja turvallista kevyenliikenteen kulkua. Asiaan voidaan tehokkaasti puuttua pudottamalla suunnittelun kaavan rakennusoikeutta vuonna 2021 hyväksytyn yleiskaavan mukaiseksi. Nyt esitettyä varsin korkeaa rakennusoikeutta perusteltiin kaupungin järjestämässä infotilaisuudessa hankkeen kannattavuudella. Ei ole hyväksyttävää ja oikeudenmukaista se, että alueella asuvat nykyiset ihmiset kiinteistöineen joutuvat oman viihtyvyyden ja mahdollisten muiden haittojen myötä osittain hankkeen maksumiehiksi. Tässä ei toteudu valmistelun eikä minkään mukaan osalta asukkaiden yhdenvertaisuus. Yleiskaavasta voidaan vain erittäin perusteellisesti perustelluista syistä poiketa, jos voidaan katsoa, että yleiskaavan vanhentunut. Näin ei ole, koska Yleiskaava on hyväksytty juuri 2021.

Nyt esitetyt havainnekuvat antavat varsin virheellisen kuvan alueesta suhteessa naapureihin. Esimerkkinä mainittakoon, että kaavan C-talon pohjoinen pääty on noin 20—25 metrin päässä Merikukantie 9 A asunton seinästä. Suunnittelun C-talon ja Mesikukantie 9:n välissä ei ole puistoa, vaan tie Mesikukantie 7:n ns. kirvesvarsitontille sekä oja ja Mesikukantie 9:n asuntojen pienet pihat. Havainnekuvan ja selostuksen mukaisesti C-taloon rakennettaisiin 3 asuinkerrosta ja ullakkotila sekä korkea harjakatto. Suunniteltu kyseinen C-talon rakennusmassa varjostaisi Mesikukantie 9 A -talon takapihat, joka on asukkaiden viher- ja virkistysaluetta. Käytännössä nyt esitetty nelikerroksinen C-talo tekisi näiden asuntojen pihat käyttökelpottomiksi. Nykyisiin pientaloihin rajautuville alueille tulisikin suunnitella enintään kaksi kerroksisia rakennuksia. Näinhän on toteutettu esimerkiksi läheisen Peltolantien-Puutarhatien-Apilatien rajaama uudisrakennettu kortteli.

Täydennysrakentaminen pientaloalueen viereen vaatii huolellista suunnittelua yhdessä alueen asukkaiden kanssa vuorovaikutuksessa. Näin ei ole tapahtunut. Vastaavanlaisen kaavapäätöksen yhteydessä on Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 5 10 ja Vantaan Kaupunginvaltuusto 23.5.2022 5 8 kokouksissaan linjannut seuraavaa:

"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että jatkossa vastaavan kaltaisissa, kaupunkikeskustan reuna-alueille pientaloasutuksen ja korkean kerrostaloasutuksen rajapintaan toteutettavissa rakennushankkeissa pyritään noudattamaan kerroksellisuutta Korkeiden kerrostalojen rakentaminen aivan pientaloasutuksen kylkeen heikentää asumisviihtyvyyttä, aiheuttaen mm varjostusongelmia ja liikenteen huomattavaa lisääntymistä alueen välittömässä läheisyydessä. Rakennuskorkeuden muutosten tulee olla maltillisia. Kaupunginvaltuusto edellyttää myös, että Peltolan torin ympäristöä ja sen rakentamista tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena Tikkurilan kaavarungon asemakaavoituksen toteutuksen yhteydessä. "

**2.Asunnot, paikoitus ja liikenne**

Koska alueella ja sen läheisyydessä on hyvät niin yksityiset kuin kunnalliset päiväkotipalvelut sekä koulut ja liikunta- ja harrastusmahdollisuudet, olisi tarkoituksenmukaista rakentaa tälle suunnittelualueelle isoja

perheasuntoja suunniteltujen pienten asuntojen sijaan. Tämä vähentäisi myös paikoitustilan tarvetta sekä liikennettä.

Suunnittelualueen parkkipaikkojen määrän tulee olla riittävä asukkaille. Lähikortteleissa on toteutettu täydennysrakentamista siten, että tonteilla ei ole riittäviä paikoitusalueita olemassa olevaan autokantaan nähden. Kadunvarsipaikotus on tästä syystä lisääntynyt myös Mesikukantien varressa sekä Peltolantiellä Osmankäämintien ja Mesikukantien välisellä katuosuudella. Lisäksi Peltolantie on ko. osuudella erittäin huonokuntoinen. Alueella on liikenne lisääntynyt uudisrakentamisen myötä ja alueen teitä käytetään läpikulkureittinä Tikkurilantielle sekä Puutarhantielle. Mesikukantiellä liikennettä lisää myös Mesikukantie 13 sijaitsevalle päiväkotikiikelle kohdistuva liikenne.

Mesikukankuja on jo nyt huonokuntoinen ja rakenteeltaan painunut, lisäksi siltä puuttuu jalkakäytävä. Mesikukankuja tulisikin kunnostaa liikennettä kestäväksi jo mahdollisen uudisrakentamisen aikana. Mesikukankujalle tulisi tällöin rakentaa jalkakäytävä ja sen rakentamiseen tarvittava maapohja tulisi ottaa nyt suunniteltavien rakennusten tontista.

Käytännön tasolla suurin ongelma on tilankäyttö sekä tontilla että erityisesti ympäröivillä kaduilla. Esitetyt 61 parkkipaikkaa eivät tule riittämään alkuunkaan yli 100 asunnon tarpeisiin, Se johtaa liikennepaineen siirtymiseen Mesikukankujalle ja Mesikukantielle, jotka molemmat jo nykyisellään ovat ahtaita. Suunnitelmassa Mesikukankujalle ei ole tehty levennystä (jalkakäytävää, pysäköintitilaa), joten katu tulee menemään tukkoon kadun varteen pysäköidyistä autoista. Mesikukantiellä on liikenne jo nykyin ruuhkaista, koska pysäköityjen autojen kohdalla ei kaksia autoa mahdu kohtaamaan. Kaupunki pyrkii ilmeisesti suunnitelmillaan rakentamaan liikenteellistä katastrofia.

### 3. Maapohja

Suunnittelualueen maapohja on savea; paikka paikoin jopa 20—27 metrin syvyydeltä. Tämä tarkoittaa rakentamisen yhteydessä ongelmia jo rakennetuille rakenteille ja teille. Mesikukantie 5:n rakentamisen yhteydessä edellytämme, että läheisiin taloihin asennetaan värinämittarit, mm. paalutuksesta ja rakentamisesta johtuvien mahdollisten haittojen toteutukseksi. Lisäksi edellytämme, ettei työmaalla käytetä telakoneita. Rakentaminen suunnitellulle alueelle voi vaikuttaa naapurustoon myös maanpinnan muutoksina, joita tulee seurata.

### Vastine:

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkentaa yleiskaavaratkaisua. Yleiskaavan A-alueella koskevat määräykset ja kestävän kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksisia osuuksia puoltaa viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaava ja Peltolantien eteläpuoliset uudehkot neli-viisikerroksiset asuintalot. Lisäksi alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestävän kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Muistuttaja on oikeassa siinä, että esimerkiksi kannen havainnekuvassa on esitetty puita, joita kaava-alueen ulkopuolella ei oikeasti ole tai niiden koko ei vastaa todellisuutta. Kokonaisuutena alue on kuitenkin vihreä

ja esim. Vantaan Energian tontilla sijaitsevat puut ovat vielä kasvuvaiheessa, vaikka yksittäiset puut eivät sijoitukaan kuvan mukaisesti. Havainnekuvan laatija on kuvassaan tavoitellut alueelle tyypillistä vehreyttä taiteilijan vapauksin.

Varjostustarkasteluin on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan viisikerroksisen rakennuksen korkuinen. Kolmekerroksisen osan harjan korko saa olla enintään +30.8, jolla siis viitataan korkeuteen meren pinnasta. Vertailun vuoksi viereisen Vantaan Energian toimitilarakennuksen ylin korko on +32.9.

Varjotutkielman ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suoraa auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti. Ajanjaksolla 1.4.–1.9. Mesikukantie 9:n eteläpiha saa suoraa auringonvaloa yli 9 tuntia vuorokaudessa. Mahdollista kasvillisuuden aiheuttamaa varjostusta analyysi ei ota huomioon. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu korttelin omalle pihalle.

Kaavoittaja on samaa mieltä muistuttajan kanssa siitä, että alue soveltuu perheasuntojen rakentamiseen. Niistä on Vantaalla säädelty maankäytösopimuksilla. Kaikille alueille halutaan monipuolisesti erilaisia asuntoja erilaisin elämäntilanteisiin. Uudet asunnot tarjoavat esteettömiä asuntoja täydentämään alueen tarjontaa.

Pysäköintiä on alueelle edellytetty pysäköintinormin mukaisesti, mikä on kerrostaloasunnoille vähintään yksi autopaikka 100 asuntokerrosneliömetriä kohti ja vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti. Rakennettava pikaraitiotie vähentää henkilöauton käyttötarvetta alueella nykyiseen verrattuna.

Kaava-alueen rajaa lännestä pohjois–eteläsuuntainen Mesikukantie, joka on luokiteltu tonttikaduksi, ja jossa ajonopeus on enintään 30 km/h. Mesikukantien liikennemäärä on alle 1 000 ajon./vrk. Arvio on yläkanttiin, sillä varsinaisia liikennelaskentoja ei ole tälle tonttikadulle tehty. Enimmillään Mesikukantie palvelee noin 50 pientalotonttia, päiväkotia ja hoivakotia. Koivuhaan pientaloalueen liikenne suuntautuu Mesikukantien lisäksi länteen Puutarhatien kokoojakadulle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalla Peltolantien kokoojakadulla liikennemäärät ovat laskentojen perusteella noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan tuottama liikenne on vähäistä eikä aiheuta alueen katuverkon toimivuuteen ongelmia.

Ajoradan reunassa pysäköinti hillitsee yleisesti ottaen ajonopeuksia, kun välillä autot joutuvat väistämään vastaantulevia ajoneuvoja. Mesikukantien varrelle mahtuu suunnitteluohjeiden mukaisesti pysäköimään. Alueella kadunvarsipysäköintiin on tulossa joitain rajoituksia. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus olla kohdallaisen lyhytaikaista, jolloin se palvelee alueella asioivia ja vierailevia ihmisiä. Silloin myös talvikunnossapito onnistuu paremmin, kun autoja ei säilytetä kadun varressa.

Mesikujankuja on päättyvä ja kapeahko tonttikatu, jonka liikennemäärä jää vähäiseksi myös uudisrakentamisen jälkeen. Lyhyt ja päättyvä tonttikatu ei liikennemäärien takia yleensä tarvitse erillistä jalkakäytävää. Nopeusrajoitus muutetaan 30 km/h, joka on tyypillinen nopeus tonttikaduille. Kadunvarsipysäköinti poistuu Mesikujankujalta sen kapeuden takia. Tämä auttaa kunnossapitoa talvisin ja siten tilaa jää enemmän jalankulkijan ja ajoneuvon turvalliselle kohtaamiselle.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennusvaiheessa, että uusi rakentaminen ei heikennä alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ja korvaa, mikäli naapurikiinteistöjen rakennuksille tai niiden rakenteille aiheutuu haittaa tärinän ja pohjavedenpinnan laskemisen seurauksena.

#### **Tarkistukset:**

–

**NRO 3****Asukkaat, Mesikukankuja 3, 18.3.2024****Muistutus:****Asunnot**

Teimme lenkin tänään Tikkurilassa ja vertailimme taloja, niiden kerroksia ja kattoja. Emme tietysti ollenkaan olisi välittänyt, että kansoitatte korkeilla taloilla ihanan ilta-aurinkomme, mutta kun mitä ilmeisemmin viette maaliin rahanhankkeenne, toivoisimme, ettei tontille rakennettaisi korkeita taloja.

Ajattelimme asuntomme Mesikukankuja 3 kohdalle ei voisi tulla/rakentaa edes kolmea kerrosta sillä kerrosten päälle tulee luonnollisesti vielä katto ja vieläpä harjakatto. Aurinko poistuu ja lisäksi luotte ahdas-mielisen tunnelman Mesikukankujan asukkaille. Kyllä uskoisimme saatte omanne pienemmälläkin asukaslu-vulla. Ette saa vain kylliksi ja niin haluatte luoda vanhoille asukkaille tuskaa!

**Paikoitus ja liikenne**

Paikoitus tulisi järjestää siten, että NIMENMAAN PIHA ohjaisi tietyt autot Mesikukantielle ja ns TOINEN PIHA ohjaisi Mesikukankujalle. Paikoitusta ei voisi olla Mesikukankujalla. Paikoitus tekee tiukkaa Peltolan-tielläkin. Liikenne on hurjaa ja tiet kapeita ja myös huonossa kunnossa.

**Maapohja**

Asunto Oy Vantaan Mesikukka maapohja ei saa muuttua uusien talojen rakennushankkeen myötä!

**Vastine:**

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuin-alueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiir-teitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipal-veluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asema-kaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkoittaa yleiskaavaratkaisua. Yleiskaavan A-aluetta koskevat määräykset ja kestävän kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksisia osuuksia puoltaa viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaava ja Peltolantien eteläpuoliset uudehkot neli-viisikerroksiset asuintalot. Lisäksi alue sijaitsee yleiskaavan mukai-sella kestävän kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Varjostustarkastelu on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan neljä- tai viisikerroksisen rakennuksen korkuinen. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu korttelin omalle pihalle. Kolmekerroksisen osan harjan korko saa olla enintään +30.8, jolla siis viitataan korkeuteen meren pinnasta. Vertailun vuoksi viereisen Vantaan Energian toimitilarakennuksen ylin korko on +32.9.

Uudet rakennukset toki varjostavat itäpuolisen Mesikukankuja 3:n pihaa, kun ilta-aurinko jää uusien raken-nusten taakse. Varjotutkielman ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suoraa auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti

ajanjaksolla 1.4.–1.9. Keskikesällä Mesikukankuja 3: länsipiha saa aurinkoa yli yhdeksän tuntia vuorokaudessa, huhtikuussa ja elokuussa vähintään kuusi tuntia.

Korttelin pysäköinti sijoittuu kokonaan korttelin omalle pihalle. Mesikukankujalle ei osoiteta pysäköintiä. Ajo pihapysäköintiin tulee sekä Mesikukantien että Mesikukankujan suunnasta. Mesikukankuja on päättävä ja kapeahko tonttikatu, jonka liikennemäärä jää vähäiseksi myös uudisrakentamisen jälkeen. Lyhyt ja päättävä tonttikatu ei liikennemäärien takia yleensä tarvitse erillistä jalkakäytävää. Nopeusrajoitus muutetaan 30 km/h, joka on tyypillinen nopeus tonttikaduille. Kadunvarsipysäköinti poistuu Mesikukankujalta sen kapeuden takia. Tämä auttaa kunnossapitoa talvisin ja siten tilaa jää enemmän jalankulkijan ja ajoneuvon turvalliselle kohtaamiselle.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennusvaiheessa, että uusi rakentaminen ei heikennä alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ja korvaa, mikäli naapurikiinteistöjen rakennuksille tai niiden rakenteille aiheutuu haittaa värinän ja pohjavedenpinnan laskemisen seurauksena.

#### **Tarkistukset:**

—

**NRO 4****Asukas 4, Mesikukantien länsipuoli****5.4.2024****Muistutus:**

Esitän asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun tai vaihtoehtoisesti kaavan hylkäämistä. Kaava tulee pysyttää asuinpientalojen korttelialueena tai kaavoittaa rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusten korkeuden ei tulisi poiketa kiinteistöjä ympäröivien asuinrakennusten korkeudesta. Kiinteistöjen rakennustehokkuudessa tulee huomioida vihertehokkuuden säilyminen.

**PERUSTELUT****1. Yleistä**

Mesikukantie 5 asemakaavan muutosehdotus 002505 ja tonttijaon muutosehdotus, jolla pientaloalueella sijaitseva, pientaloille merkitty ajantasa-asemakaava (AP e=0,25 1½, rakennusoikeuden tehokkuus 1 460 kerrosneliömetriä), muutettaisiin asuinkerrostaloalueeksi ja mahdollistettaisiin rakennusoikeuden huomattava kasvattaminen 5 500 kerrosneliömetriin ja kaavoitettaville tonteille rakennettaisiin ajantasa-asemakaavasta poiketen 4-5 -kerroksisia asuinkerrostaloja, on muun muassa Suomen perustuslain (731/1999, PL), maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) ja hallintolain (434/2003, HalL) vastainen.

Mesikukantie 5 asemakaavan muutosehdotuksen 002505 ja tonttijaon muutosehdotuksen mukainen rakennustehokkuuden lisääminen on liian suuri suhteessa rakennettuun ympäristöön, alueen viherarvoihin ja liikennejärjestelyihin. Toteutuessaan asemakaava vaarantaisi tienkäyttäjien liikenneturvallisuutta Mesikukantiellä. Suunnitellut rakennukset ovat sopimattomia ympäristöönsä. Asianosaiset vastustavat hanketta. Kaavamuutosehdotus on myös poikkeuksellinen suhteessa pientaloalueen aiempaan kaavoituskäytäntöön ja se on hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen. Se asettaa alueen yksityiset maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

**2. Asemakaavan muutosehdotuksen hallintolain vastaisuus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu**

Tutustuin Vantaan rakennusvalvonnasta saamiini, alueella tehtyihin poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksiin ja -päätöksiin. Mesikukantie 5 -kaavoitushanke on poikkeuksellinen ja aiemmin tehtyjen hallintopäätösten ja niiden perustelujen vastainen. Rakennustehokkuuden muutosehdotuksen mukainen nostaminen ei vastaa sitä, millä tavalla alueen muut yksityiset maanomistajat ovat saaneet kiinteistöjään käyttää.

Olen Mesikukantie 14a -kiinteistön omistaja. Saimme 16.1.2020 poikkeamispäätöksen asuinpientalon rakentamiselle tontille. Lupa asuinpientalon ja autotalli/varistorakennuksen rakentamiseen myönnettiin *”täsmälleen”* asemakaavan mukaisella rakennusoikeudella e=0,25 ehdolla, että vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Rakentamisen tuli *”sopeutua ympäristöönsä”*. Päätöksen perustelujen mukaan: *”Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Siksi haettua rakentamista on arvioitu vihertehokkuuden kannalta. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko rakennuspaikan pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) -hankkeessa luodulla laskurilla, jota on muokattu Vantaan tarpeisiin. ILKKA-hankkeessa on määritelty maankäytön mukainen tavoiteluku, joka on asumiselle 0,8.”*

Haimme siis Mesikukantie 5:n viereiselle kiinteistölle lupaa samanlaisena kuin se oli voimassa 20.12.2018 saakka, mutta emme saaneet, vaan kiinteistön rakennustehokkuutta pienennettiin. Vantaan kaupungin valmisteleva kaavoitusteknikko sanoi syyksi sen, että Mesikukantien ja Koivuhaan alueen rakennustehokkuutta on kasvatettu liikaa ja alueen viherarvot ovat kärsineet.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002505 mukaisella kaavoitushankkeella, sallittaisiin viereisellä kiinteistöllä kahden maanomistajan hakemuksesta rakennustehokkuuden nostaminen noin 1 460 kerrosneliömetristä noin 5 500 kerrosneliömetriin ja rakennusten korkeuden kasvattaminen 1,5 kerroksesta viiteen kerrokseen. Tällaisella hallintopäätöksellä suositeltiin hyvin poikkeuksellisesti yhtä/(kahta) maanomistajaa. Myös edellä mainitun hallintopäätöksen perustelut herättävät kysymyksiä. Mihin tieto alueen rakennustehokkuuden liiallisesta kasvusta on kadonnut kaavahankkeeseen ja kaavamutosehdotukseen liittyen. Mesikukantie 5 vihertehokkuuden tulisi olla vähintään vastaava kuin 16.1.2020 päätöksessä. Lisäksi ihmettelen, miten 4-5-kerroksiset kerrostalot sopeutuvat ympäristöönsä, matalien asuinrakennusten keskellä.

Hall:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti, viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Luottamuksensuojan keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Kaavoitushanke ja asemakaavan muutosehdotus on Hall:n ja edellä mainitun hallintopäätöksen LP-092-2019-06036 perusteluiden vastainen.

### 3. Asemakaavan muutosehdotuksen perustuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisuus

Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. PL 21 § säätelemä oikeusturva sisältää vaateen hyvän hallinnon takeiden turvaamisesta. Julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien toteutuminen (PL 22 §). Muistutuksen 2. kohdassa tuon esille, millä tavalla kaavamutosehdotus on perustuslain vastainen. Kaavamutosehdotus saattaa asianosaiset eriarvoiseen asemaan lain edessä. Lisäksi kaavamutosehdotus suoraan suosii kahta maanomistajaa toisten kustannuksella, kun aiemman hallintopäätöksen perustelut alueen vihertehokkuuden säilyttämisestä eivät koske näitä maanomistajia. Kaavan muutosehdotuksen mukaiset rakennukset aiheuttavat haittaa ja arvonlaskua ympäröivälle pientalo-asutukselle ja -omistukselle. PL 21 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Osallisia ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Kaavoitushankkeen asianosaiset ovat antaneet hankkeesta mielipiteitään, jotka on muutosehdotuksessa jätetty käytännössä huomiotta. Tämä on nähtävissä osallisten mielipiteistä tehdystä yhteenvedosta 19.9.2023. Mesikukantie 5 -kaavahankkeessa tulee huomioida asiaan osallisten mielipiteet ja oikeus vaikuttaa omaan elin- ja asuin-ympäristöönsä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jaettu materiaali on ollut paikkaansa pitämätöntä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jaettu materiaali oli suppea ja osin paikkaansa pitämätön. Se ei sisältänyt tietoa tai yhteenvetoa alueen ajantasaisesta rakentamisesta, alueelle rakentuvien ja kaavailtavien asuntojen määrästä, virkistys- tai leikkipuistoalueiden suunnittelusta, yleisistä pysäköintialueista ja liikennejärjestelyistä tai kaavahankkeen perusteluista ja vaikutuksesta kaavoitettavan alueen ja sen ympäristön vihertehokkuuteen ja luontoarvoihin. Materiaalissa ollut ilmakehän kuva alueesta oli vanha, eikä se antanut oikeaa ja ajantasaista kuvaa alueen rakentumisesta ja alueella olevista rakennuksista. OAS ei siten ollut lainmukainen.

MRL 42:1:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42:2). Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään MRL 42:1 säädetyistä poiketen. Tällöin on kuitenkin huomioitava, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä

MRL 39:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (MRL 42:4). Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuinalueeksi A. Yleiskaavan A- ja AP-alueista todetaan, että "Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa." Muutosehdotuksen mukainen kaava on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Yleiskaavasta voidaan vain perustellusta syystä poiketa, jos voidaan katsoa, että yleiskaava on vanhentunut. Tässä tapauksessa näin ei ole, sillä yleiskaava hyväksyttiin 2021. Kaavan pitää toteuttaa asukkaiden yhdenvertaisuutta, mutta tässä tapauksessa kaavamuutosehdotus on asukkaiden yhdenvertaisuuden vastainen.

#### 4. Kaavamuutosehdotus vaarantaa liikenneturvallisuutta

Asuntojen määrän kasvu Mesikukantiella ei vastaa alueen liikennejärjestelyjä. Mesikukantie on kapea tie, jolla on kaksi vastakkaista ajokaistaa. Tien varrella on tienvarsipysäköinti. Mesikukantie on talvisin ajoittain yksikaistainen lumivallien takia. Esimerkiksi tänä talvena Mesikukantiella autoilevat joutuivat käyttämään jalkakäytävää ajoreittinä tieosuuden ollessa tukossa. Mesikukantiella pääsee harvoin ajamaan esteettä ja tienkäyttäjä joutuu pysähtymään ja väistämään kohtaamistilanteissa, tien laitaan pysäköityjen ajoneuvojen vuoksi. Peltolantien ja Mesikukantien liikennettä on kasvattanut Vantaan Energian alueelle rakentunut kerrostaloalue. Mesikukantien varrella sijaitseva päiväkotia aiheuttaa myös lisäliikennettä Mesikukantielle ja Peltolantielle.

Mesikukantie ja osin Peltolantie ovat jo nykyiselle rakennuskannalle riittämättömät. Alueen tieosuudet ovat ruuhkaiset ja vaarantavat etenkin aamuisin ja iltapäivisin erityisesti koululaisten ja muiden pienten tienkäyttäjien turvallisuutta. Kaavahankkeella suunnitellaan Mesikukantien ja Peltolantien varrelle kolmea uutta kerrostaloa, vaikka jo nyt tieosuudet ovat liikenteelle väärin mitoitettuja ja käyttäjille vaaralliset. Haluan tuoda alueen asukkaana ja liikenneturvallisuuden ammattilaisena viranomaisten tietoon huolen Mesikukantien ja Peltolantien tiejärjestelyiden riittämättömyydestä ja kaavamuutosehdotuksen vaikutuksesta erityisesti kevyen liikenteen väyliä käyttävien lasten liikenneturvallisuuteen. Otin asian esille jo kaavakäsittelyä koskevassa mielipiteessäni, mutta liikenneturvallisuusasia sivuutettiin vastineessa.

#### 5. Olemassa olevan kaavan huomattava muuttaminen ja rakennustehokkuuden suuri lisääminen

Koivuhaka on rakentunut voimakkaasti viime vuosina. Vantaan Energian entisen teollisuusalueen alueelle on kaavoitettu ja rakennettu asuinrakennuksia tiheään, alueen viihtyvyyden, toimivuuden ja luontoarvojen kustannuksella. Koivuhaan keskellä olevalla kerrostaloalueella talot ovat paikoin hyvin lähellä toisiaan ja yleisilme on ahdas. Kerrostaloalueella ei esimerkiksi ole yleistä puistoa, virkistysaluetta tai leikki-aluetta lapsille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulla ollut kuva ei ollut ajantasainen, eikä se antanut todellista kuvaa alueen olemassa olevista rakennuksista ja rakentumisesta. Kaavahankkeen käsitellessä tulisi tuoda esiin kaavoitettavan alueen todellinen tilanne.

Alueella asuu paljon kaltaisiamme lapsiperheitä. Alueen suunnittelussa tulisi järjestää alueen lapsille ja nuorille kokoontumis- ja virkistymispaikkoja. Tällä hetkellä Koivuhaassa ei ole leikkipuistoa tai muuta vastaavaa yhteisöllistä oleskelupaikkaa.

##### 5.1 Mesikukantie 5 -kiinteistöä ympäröivät olemassa olevat asuinrakennukset ja alueen viherarvot ja -tehokkuus

Korttelissa 68132 on voimassa alkuperäinen asemakaava 680900 - KOIVUHAKA 3B. Kortteli on osoitettu pientaloille, merkinnällä AP. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$  eli noin 1 460 kerrosneliömetriä. Kerrosluvuksi on määritetty 1/2. Mesikukantien ja Mesikukanpolun varret on määrätty istutettavaksi.

Mesikukantie 5 (ja 6) -kiinteistöä ympäröivät voimassa olevan kaavan mukaiset, 1-1,5-kerroksiset asuinrakennukset. Kaavaillut kerrostalot sijoitettaisiin selkeästi matalampien asuinrakennusten keskelle. Kaupunkisuunnittelussa asuinkekkialueet pyritään sijoittamaan vierekkäin. Kaavamuutoksella kerrostalot sijoitettaisiin matalien asuintalojen keskelle, pientalorakentamiseen kaavoitetuille kiinteistöille. Kaavaillut rakennukset peittäisivät lähitaloyhtiöiden ja lähitalojen näkymän.

Mesikukantien päässä sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto. Mesikukantie on suosittu kävelyreitti. Pientalot johdattelevat keskuspuistossa kävijän luonnonhelmaan. Mesikukantien varrelle, kiinteistöille, jolla kaava on sallinut korkeintaan 1,5 -kerroksisten pientalojen rakentamisen, ei sovi suunnitelman kaltaiset, korkeat kerrostalot. Kerrostalorakentaminen vaikuttaisi negatiivisesti pientaloalueen ulkonäköön ja vähentäisi sen puustoa, vehreyttä ja luontoarvoja. Kerrostalot peittäisivät myös Mesikukantien käyttäjien näkymät Kylmäojan suuntaan.

Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA –viherrakenteen kehityskuvan laatiminen osoittaa luonto- ja viherarvojen tärkeyttä Vantaan kaupunkisuunnittelussa. Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihalla ja kaduilla. Vantaan Energian kerrostaloalueella viherarvot ovat unohtuneet rakennusten, asfaltointien ja pysäköintialueiden alle. Alueen asukkaana ja maanomistajana tämä lyhytnäköisyys harmittaa. Aluetta kasvatetaan ymmärtämättä luonnon monimuotoisuuden ja viherarvojen säilyttämisen vaikutusta elinympäristön viihtyvyyteen ja kestäväan kehitykseen. Mesikukantie 5 -kaavahanke on esimerkki edellisestä.

6. Vantaan kaavoitusohjelman tavoitteena kodikkaiden pientaloalueiden kehittäminen sekä alueen asukkaiden oikeus vaikuttaa elinympäristöönsä

Vantaan kaavoitusohjelma 2022-24 ja kaavoituskatsaus 2022 mukaan kaavoitusohjelmakauden erityisenä tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina. Kaavoitusohjelmassa Vantaata luonnehditaan pientalojen suurkaupunkina. Tavoitteena on kehittää viihtyisiä pientaloaluekokonaisuuksia, jotka erottuvat edukseen asuntomarkkinoilla. Mesikukantie 5 -kaavoitushanke ei ole kaavoitusohjelman ja -katsauksen tavoitteiden mukainen.

#### **Vastine:**

Muistutuksessa vedotaan voimassa olevasta asemakaavasta haettuun poikkeamiseen ja siihen tehtyyn kielteiseen päätökseen (LP-092-2019-06036). Maankäyttö- ja rakennuslain § 135 mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. § 171: ssa sanotaan, että kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kun tehdään asemakaavamuutos, se kumoaa voimaan astuessaan aiemman asemakaavan. Asemakaavamuutos ei ole prosessiltaan tai vaikutuksiltaan verrannollinen voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamiseen.

Muistuttaja vetoaa myös vihertehokkuuteen, jonka on poikkeamispäätöksen yhteydessä vaadittu olevan vähintään 0,8. Nyt tehtävässä asemakaavamuutoksessa vihertehokkuusvaatimus on tätä korkeampi eli 0,9, joten vehreyttä ja imeyttäviä pintoja vaaditaan enemmän, kuin muistuttajan saamassa poikkeamispäätöksessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetaan määritelmä Maankäyttö- ja rakennuslain § 63:ssa seuraavasti: kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OASissa määritellään nimensä mukaisesti osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavan

vaikutusten arviointi. OASin julkaisu ja kaavaprosessin käynnistäminen ei ole tarkoitettu suunnitteluprosessin päätepisteeksi. Siinä vaiheessa suunnitteluprosessi on vasta alussa, jolloin myös kuulemisessa saaduilla mielipiteillä on mahdollista vaikuttaa suunnitelmiin. OAS- vaiheessa ei ole välttämättä tiedossa, miltä rakennukset näyttävät tai paljonko asuntoja tarkalleen ottaen on tulossa. Suunnittelua tehdään kaavan laatimisen aikana ja nämä asiat ratkeavat kaavan voimaantulon jälkeen, kun varsinainen rakennusten suunnittelu käynnistyy. Viitekuviissa esitetään yksi vaihtoehto siitä, mikä kaavan mukaan on mahdollinen.

Muistuttajan mukaan OASissa esitetty ilmakeku on vanha, eikä kuvaa todellista tilannetta alueella. OAS on tehty syksyllä 2022 ja siinä käytetty ilmakeku on uusin silloin käytössä olleista. On totta, että siinä ei näy vuonna 2021 valmistunutta omakotitaloa. Mesikukantie 14 ei kuitenkaan ole kaava-alueen rajanaapurina tai sitä lähimpänä olevassa rakennusrivissä, joten ilmakekuvan vanhentuneisuutta ei voi pitää olennaisena. Kaavaselostuksessa olevissa kartoissa rakennus kuitenkin on esitetty.

Kuulemisvaiheessa saadut mielipiteet on otettu huomioon ja niiden pohjalta on myös tehty muutoksia suunnitelmiin. Esimerkiksi pohjoisin rakennusmassa on madallutettu kolmeen kerrokseen ja lisäksi Mesikukantien varteen sijoittuvaa rakennusta on jaettu sisäänvedolla massoiteltuaan pienemmäksi. Lisäksi Mesikukantien varren männyt on kaavassa merkitty säilytettäväksi.

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuin-alueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestäväen kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähialueita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkoittaa yleiskaavaratkaisua. Alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestäväen kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueen koskevat määräykset ja kestäväen kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksiset osuudet vertautuvat rakennuskorkeuksiltaan viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaavan ja Peltolantien eteläpuolisiin uudehkoihin neli-viisikerroksisiin asuintaloihin.

Muistutuksessa vedotaan Vantaan VIVA eli viherrakenteen kehittämistyöhön. Kaavamuuutos ei vähennä nykyisiä julkisia viheralueita, vaan sijoittuu nykyisessä asemakaavassa olevalle asuinkorttelialueelle. Viheralueiden saavutettavuus säilyy hyvänä. Kaava-alue rajoittuu eteläreunastaan Mesikukanpuiston lähivirkistysalueeseen, joka puolestaan linkittyy suoraan Kylmäojan vartta seurailevaan viheralueverkostoon, josta on yhteydet muistuttajan mainitsemaan Tikkurilan keskuspuistoon sekä Keravanjoen varteen ja seudulliseen viheralueverkostoon. Vihertehokkuus-menettelyn avulla varmistetaan vehreys asuinkorttelissa. Korttelia koskee 0,9:n vihertehokkuusvaatimus.

Koivuhaassa ei ole yleistä kaupungin ylläpitämää leikkipuistoa. Alueen kerrostalokortteleissa on omat leikki-alueensa korttelien asukkailla. Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Kadut ja puistot -palvelualue 2023) on varauduttu uuteen alueleikkipaikkaan Tikkurilan keskuspuistoon. Pienemmälle leikkipaikalle on varaus Apilapuistoon.

Muistuttaja tuo esille Mesikukantien käyttäjien näkymät kohti Kylmäojan vartta. Ne ovat kaava-alueen kohdalla rajalliset jo nykyisellään. Kadun varressa on näköesteinä toimiva aita ja sen takana rivitalo. Ainoa kohta, josta näkymä on pitemmälle, on rivitalokorttelin ajoliittymän ja pysäköintipiikan kautta Mesikukan-

kujalle ja seuraavan korttelin rivitalopihalle. Kaavaehdotuksessa säilyy samantyyppinen näkymä liittymän kohdalla.

Varjostustarkasteluin on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan viisikerroksisen rakennuksen korkuinen. Kolmekerroksisen osan harjan korko saa olla enintään +30.8, jolla siis viitataan korkeuteen meren pinnasta. Vertailun vuoksi viereisen Vantaan Energian toimitilarakennuksen ylin korko on +32.9.

Varjotutkielman ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suoraa auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti ajanjaksolla 1.4.–1.9. Kasvillisuuden aiheuttamaa varjostusta analyysi ei ota huomioon. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu korttelin omalle pihalle. Mesikukantien länsipuolisia asuntopihoja kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei sanottavasti varjosta.

Kaava-aluetta rajaa lännestä pohjois–eteläsuuntainen Mesikukantie, joka on luokiteltu tonttikaduksi, ja jossa ajonopeus on enintään 30 km/h. Mesikukantien liikennemäärä on alle 1 000 ajon./vrk. Arvio on yläkanttiin, sillä varsinaisia liikennelaskentoja ei ole tälle tonttikadulle tehty. Enimmillään Mesikukantie palvelee noin 50 pientalotonttia, päiväkotia ja hoivakotia. Koivuhaan pientaloalueen liikenne suuntautuu Mesikukantien lisäksi länteen Puutarhatien kokoojakadulle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalla Peltolantien kokoojakadulla liikennemäärät ovat laskentojen perusteella noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan tuottama liikenne on vähäistä eikä aiheuta alueen katuverkon toimivuuteen ongelmia.

Ajoradan reunassa pysäköinti hillitsee yleisesti ottaen ajonopeuksia, kun välillä autot joutuvat väistämään vastaantulevia ajoneuvoja. Mesikukantien varrelle mahtuu suunnitteluohjeiden mukaisesti pysäköimään. Alueella kadunvarsipysäköintiin on tulossa joitain rajoituksia. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus olla kohtalaisen lyhytaikaista, jolloin se palvelee alueella asioivia ja vierailevia ihmisiä. Silloin myös talvikunnossapito onnistuu paremmin, kun autoja ei säilytetä kadun varressa. Kaikki kaavoitettavan alueen autopaikat sijoittuvat omalla tontille.

Mesikujankuja on päättyvä ja kapeahko tonttikatu, jonka liikennemäärä jää vähäiseksi myös uudisrakentamisen jälkeen. Lyhyt ja päättyvä tonttikatu ei liikennemäärien takia yleensä tarvitse erillistä jalkakäytävää. Nopeusrajoitus muutetaan 30 km/h, joka on tyypillinen nopeus tonttikaduille. Kadunvarsipysäköinti poistuu Mesikujankujalta sen kapeuden takia. Tämä auttaa kunnossapitoa talvisin ja siten tilaa jää enemmän jalankulkijan ja ajoneuvon turvalliselle kohtaamiselle.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennusvaiheessa, että uusi rakentaminen ei heikennä alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ja korvaa, mikäli naapurikiinteistöjen rakennuksille tai niiden rakenteille aiheutuu haittaa värinän ja pohjavedenpinnan laskemisen seurauksena.

Mesikukantie 5:n kaavahanke on hyväksytty Vantaan kaavoitusohjelmaan 2024 ja sitä voidaan kaavoitusohjelman mukaisena.

#### **Tarkistukset:**

—

**NRO 5****Asukas 5, Mesikukantien länsipuoli****5.4.2024****Muistutus**

Esitän asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon muutosehdotuksen palauttamista uuteen valmisteluun tai vaihtoehtoisesti kaavan hylkäämistä.

Kaava tulee pysyttää asuinpientalojen korttelialueena tai kaavoittaa rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusten korkeuden ei tulisi poiketa kiinteistöjä ympäröivien asuinrakennusten korkeudesta. Kiinteistöjen rakennustehokkuudessa tulee huomioida vihertehokkuuden säilyminen.

**PERUSTELUT****1. Yleistä**

Mesikukantie 5 asemakaavan muutosehdotus 002505 ja tonttijaon muutosehdotus, jolla pientaloalueella sijaitseva, pientaloille merkitty ajantasa-asemakaava (AP e=0,25 1½, rakennusoikeuden tehokkuus 1 460 kerrosneliometriä), muutettaisiin asuinkerrostaloalueeksi ja mahdollistettaisiin rakennusoikeuden huomattava kasvattaminen 5 500 kerrosneliometriin ja kaavoitettaville tonteille rakennettaisiin ajantasa-asemakaavasta poiketen 4-5 -kerroksisia asuinkerrostaloja, on muun muassa Suomen perustuslain (731/1999, PL), maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) ja hallintolain (434/2003, Hall) vastainen.

Mesikukantie 5 asemakaavan muutosehdotuksen 002505 ja tonttijaon muutosehdotuksen mukainen rakennustehokkuuden lisääminen on liian suuri suhteessa rakennettuun ympäristöön, alueen viherarvoihin ja liikennejärjestelyihin. Toteutuessaan asemakaava vaarantaisi tienkäyttäjien liikenneturvallisuutta Mesikukantiellä. Suunnitellut rakennukset ovat sopimattomia ympäristöönsä. Asianosaiset vastustavat hanketta. Kaavamuutosehdotus on myös poikkeuksellinen suhteessa pientaloalueen aiempaan kaavoituskäytäntöön ja se on hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen. Se asettaa alueen yksityiset maanomistajat eriarvoiseen asemaan.

2. Asemakaavan muutosehdotuksen hallintolain vastaisuus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu  
Tutustuin Vantaan rakennusvalvonnasta saamiini, alueella tehtyihin poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksiin ja -päätöksiin. Mesikukantie 5 -kaavoitushanke on poikkeuksellinen ja aiemmin tehtyjen hallintopäätösten ja niiden perustelujen vastainen. Rakennustehokkuuden muutosehdotuksen mukainen nostaminen ei vastaa sitä, millä tavalla alueen muut yksityiset maanomistajat ovat saaneet kiinteistöjään käyttää.

Olen Mesikukantie 14a -kiinteistön omistaja. Saimme 16.1.2020 poikkeamispäätöksen asuinpientalon rakentamiselle tontille. Lupa asuinpientalon ja autotalli/varastorakennuksen rakentamiseen myönnettiin *”täsmälleen”* asemakaavan mukaisella rakennusoikeudella e=0,25 ehdolla, että vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Rakentamisen tuli *”sopeutua ympäristöönsä”*. Päätöksen perustelujen mukaan: *”Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Siksi haettua rakentamista on arvioitu vihertehokkuuden kannalta. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevetä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko rakennuspaikan pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) -hankkeessa luodulla laskurilla, jota on muokattu Vantaan tarpeisiin. ILKKA-hankkeessa on määritelty maankäytön mukainen tavoiteluku, joka on asumiselle 0,8.”*

Haimme siis Mesikukantie 5:n viereiselle kiinteistölle lupaa samanlaisena kuin se oli voimassa 20.12.2018 saakka, mutta emme saaneet, vaan kiinteistön rakennustehokkuutta pienennettiin. Vantaan kaupungin valmisteleva kaavoitusteknikko sanoi syyksi sen, että Mesikukantien ja Koivuhaan alueen rakennustehokkuutta on kasvatettu liikaa ja alueen viherarvot ovat kärsineet. Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002505 mukaisella kaavoitushankkeella, sallittaisiin viereisellä kiinteistöllä kahden maanomistajan hakemuksesta rakennustehokkuuden nostaminen noin 1 460 kerrosneliömetristä noin 5 500 kerrosneliömetriin ja rakennusten korkeuden kasvattaminen 1,5 kerroksesta viiteen kerrokseen. Tällaisella hallintopäätöksellä suosittaisiin hyvin poikkeuksellisesti yhtä/(kahta) maanomistajaa. Myös edellä mainitun hallintopäätöksen perustelut herättävät kysymyksiä. Mihin tieto alueen rakennustehokkuuden liiallisesta kasvusta on kadonnut kaavahankkeeseen ja kaavamuutosehdotukseen liittyen. Mesikukantie 5 vihertehokkuuden tulisi olla vähintään vastaava kuin 16.1.2020 päätöksessä. Lisäksi ihmettelen, miten 4-5-kerroksiset kerrostalot sopeutuvat ympäristöönsä, matalien asuinrakennusten keskellä.

Hall:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti, viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Luottamuksensuojan keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Kaavoitushanke ja asema-kaavan muutosehdotus on Hall:n ja edellä mainitun hallintopäätöksen LP-092-2019-06036 perusteluiden vastainen.

3. Asemakaavan muutosehdotuksen perustuslain ja maankäyttö- ja rakennuslain vastaisuus Suomen perustuslain (731/1999) 6 §:n mukaan ihmiset ovat yhdenvertaisia lain edessä. PL 21 § säätelemä oikeusturva sisältää vaateen hyvän hallinnon takeiden turvaamisesta. Julkisen vallan on turvattava perusoikeuksien toteutuminen (PL 22 §). Muistutuksen 2. kohdassa tuon esille, millä tavalla kaavamuutosehdotus on perustuslain vastainen. Kaavamuutosehdotus saattaa asianosaiset eriarvoiseen asemaan lain edessä. Lisäksi kaavamuutosehdotus suoraan suosii kahta maanomistajaa toisten kustannuksella, kun aiemman hallintopäätöksen perustelut alueen vihertehokkuuden säilyttämisestä eivät koske näitä maanomistajia. Kaavan muutosehdotuksen mukaiset rakennukset aiheuttavat haittaa ja arvonlaskua ympäröivälle pientalo-asutukselle ja -omistukselle. PL 21 §:n mukaan vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta kuuluu kaikille. Julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöönsä koskevaan päätöksentekoon. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Osallisia ovat esimerkiksi kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja muut ympäristön käyttäjät. Kaavoitushankkeen asianosaiset ovat antaneet hankkeesta mielipiteitään, jotka on muutosehdotuksessa jätetty käytännössä huomiotta. Tämä on nähtävissä osallisten mielipiteistä tehdystä yhteenvedosta 19.9.2023. Mesikukantie 5 -kaavahankkeessa tulee huomioida asiaan osallisten mielipiteet ja oikeus vaikuttaa omaan elin- ja asuinympäristöönsä. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jaettu materiaali on ollut paikkaansa pitämätöntä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä jaettu materiaali oli suppea ja osin paikkaansa pitämätön. Se ei sisältänyt tietoa tai yhteenvetoa alueen ajantasaisesta rakentamisesta, alueelle rakentuvien ja kaavailtavien asuntojen määrästä, virkistys- tai leikkipuistoalueiden suunnittelusta, yleisistä pysäköintialueista ja liikennejärjestelyistä tai kaavahankkeen perusteluista ja vaikutuksesta kaavoitettavan alueen ja sen ympäristön vihertehokkuuteen ja luontoarvoihin. Materiaalissa ollut ilmakehän kuva alueesta oli vanha, eikä se antanut oikeaa ja ajantasaista kuvaa alueen rakentumisesta ja alueella olevista rakennuksista. OAS ei siten ollut lainmukainen.

MRL 42:1:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42:2). Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään MRL 42:1 säädetyistä poiketen. Tällöin on

kuitenkin huomioitava, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä MRL 39:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (MRL 42:4). Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuinalueeksi A. Yleiskaavan A- ja AP-alueista todetaan, että ”Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.” Muutosehdotuksen mukainen kaava on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Yleiskaavasta voidaan vain perustellusta syystä poiketa, jos voidaan katsoa, että yleiskaava on vanhentunut. Tässä tapauksessa näin ei ole, sillä yleiskaava hyväksyttiin 2021. Kaavan pitää toteuttaa asukkaiden yhdenvertaisuutta, mutta tässä tapauksessa kaavamuutosehdotus on asukkaiden yhdenvertaisuuden vastainen.

#### 4. Kaavamuutosehdotus vaarantaa liikenneturvallisuutta

Asuntojen määrän kasvu Mesikukantiella ei vastaa alueen liikennejärjestelyjä. Mesikukantie on kapea tie, jolla on kaksi vastakkaista ajokaistaa. Tien varrella on tienvarsipysäköinti. Mesikukantie on talvisin ajoittain yksikaistainen lumivallien takia. Esimerkiksi tänä talvena Mesikukantiella autoilevat joutuivat käyttämään jalkakäytävää ajoreittinä tieosuuden ollessa tukossa. Mesikukantiella pääsee harvoin ajamaan esteettä ja tienkäyttäjä joutuu pysähtymään ja väistämään kohtaamistilanteissa, tien laitaan pysäköityjen ajoneuvojen vuoksi. Peltolantien ja Mesikukantien liikennettä on kasvattanut Vantaan Energian alueelle rakentunut kerrostaloalue. Mesikukantien varrella sijaitseva päiväkotikiinteistö aiheuttaa myös lisäliikennettä Mesikukantielle ja Peltolantielle.

Mesikukantie ja osin Peltolantie ovat jo nykyiselle rakennuskannalle riittämättömät. Alueen tieosuudet ovat ruuhkaiset ja vaarantavat etenkin aamuisin ja iltapäivisin erityisesti koululaisten ja muiden pienten tienkäyttäjien turvallisuutta. Kaavahankkeella suunnitellaan Mesikukantien ja Peltolantien varrelle kolmea uutta kerrostaloa, vaikka jo nyt tieosuudet ovat liikenteelle väärin mitoitettuja ja käyttäjille vaaralliset. Haluan tuoda alueen asukkaana ja liikenneturvallisuuden ammattilaisena viranomaisten tietoon huolen Mesikukantien ja Peltolantien tiejärjestelyiden riittämättömyydestä ja kaavamuutosehdotuksen vaikutuksesta erityisesti kevyen liikenteen väyliä käyttävien lasten liikenneturvallisuuteen. Otin asian esille jo kaavakäsittelyä koskevassa mielipiteessäni, mutta liikenneturvallisuusasia sivuutettiin vastineessa.

5. Olemassa olevan kaavan huomattava muuttaminen ja rakennustehokkuuden suuri lisääminen  
Koivuhaka on rakentunut voimakkaasti viime vuosina. Vantaan Energian entisen teollisuusalueen alueelle on kaavoitettu ja rakennettu asuinrakennuksia tiheään, alueen viihtyvyyden, toimivuuden ja luontoarvojen kustannuksella. Koivuhaan keskellä olevalla kerrostaloalueella talot ovat paikoin hyvin lähellä toisiaan ja yleisilme on ahdas. Kerrostaloalueella ei esimerkiksi ole yleistä puistoa, virkistysaluetta tai leikkialuetta lapsille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman etusivulla ollut kuva ei ollut ajantasainen, eikä se antanut todellista kuvaa alueen olemassa olevista rakennuksista ja rakentumisesta. Kaavahankkeen käsittelyssä tulisi tuoda esiin kaavoitettavan alueen todellinen tilanne.

Alueella asuu paljon kaltaisiamme lapsiperheitä. Alueen suunnittelussa tulisi järjestää alueen lapsille ja nuorille kokoontumis- ja virkistymispaikkoja. Tällä hetkellä Koivuhaassa ei ole leikkipuistoa tai muuta vastaavaa yhteisöllistä oleskelupaikkaa.

#### 5.1 Mesikukantie 5 -kiinteistöä ympäröivät olemassa olevat asuinrakennukset ja alueen viherarvot ja -tehokkuus

Korttelissa 68132 on voimassa alkuperäinen asemakaava 680900 - KOIVUHAKA 3B. Kortteli on osoitettu pientaloille, merkinnällä AP. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$  eli noin 1 460 kerrosneliömetriä. Kerrosluvuksi on määritetty 1/2. Mesikukantien ja Mesikukanpolun varret on määrätty istutettavaksi.

Mesikukantie 5 (ja 6) -kiinteistöä ympäröivät voimassa olevan kaavan mukaiset, 1-1,5-kerroksiset asuinrakennukset. Kaavaillut kerrostalot sijoitettaisiin selkeästi matalampien asuinrakennusten keskelle. Kaupunkisuunnittelussa asuinkekkarit sijoitetaan vierekkäin. Kaavamuutoksella kerrostalot sijoitettaisiin matalien asuintalojen keskelle, pientalorakentamiseen kaavoitetuille kiinteistöille. Kaavaillut rakennukset peittäisivät lähitaloyhtiöiden ja lähitalojen näkymän.

Mesikukantien päässä sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto. Mesikukantie on suosittu kävelyreitti. Pientalot johdattelevat keskuspuistossa kävijän luonnonhelmaan. Mesikukantien varrelle, kiinteistöille, jolla kaava on sallinut korkeintaan 1,5 -kerroksisten pientalojen rakentamisen, ei sovi suunnitelman kaltaiset, korkeat kerrostalot. Kerrostalorakentaminen vaikuttaisi negatiivisesti pientaloalueen ulkonäköön ja vähentäisi sen puustoa, vehreyttä ja luontoarvoja. Kerrostalot peittäisivät myös Mesikukantien käyttäjien näkymät Kylmäojan suuntaan.

Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA –viherrakenteen kehityskuvan laatiminen osoittaa luonto- ja viherarvojen tärkeyttä Vantaan kaupunkisuunnittelussa. Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihalla ja kaduilla. Vantaan Energian kerrostaloalueella viherarvot ovat unohtuneet rakennusten, asfaltointien ja pysäköintialueiden alle. Alueen asukkaana ja maanomistajana tämä lyhytnäköisyys harmittaa. Aluetta kasvatetaan ymmärtämättä luonnon monimuotoisuuden ja viherarvojen säilyttämisen vaikutusta elinympäristön viihtyvyyteen ja kestäväan kehitykseen. Mesikukantie 5 -kaavahanke on esimerkki edellisestä.

6. Vantaan kaavoitusohjelman tavoitteena kodikkaiden pientaloalueiden kehittäminen sekä alueen asukkaiden oikeus vaikuttaa elinympäristöönsä  
Vantaan kaavoitusohjelma 2022-24 ja kaavoituskatsaus 2022 mukaan kaavoitusohjelmakauden erityisenä tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina. Kaavoitusohjelmassa Vantaata luonnehditaan pientalojen suurkaupunkina. Tavoitteena on kehittää viihtyisiä pientaloaluekokonaisuuksia, jotka erottuvat edukseen asuntomarkkinoilla. Mesikukantie 5 -kaavoitushanke ei ole kaavoitusohjelman ja -katsauksen tavoitteiden mukainen.

#### **Vastine:**

Muistutuksessa vedotaan voimassa olevasta asemakaavasta haettuun poikkeamiseen ja siihen tehtyyn kielteiseen päätökseen (LP-092-2019-06036). Maankäyttö- ja rakennuslain § 135 mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. § 171: ssa sanotaan, että kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Kunta ei saa myöntää poikkeusta, kun kysymys on vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.

Kun tehdään asemakaavamuutos, se kumoaa voimaan astuessaan aiemman asemakaavan. Asemakaavamuutos ei ole prosessiltaan tai vaikutuksiltaan verrannollinen voimassa olevasta asemakaavasta poikkeamiseen.

Muistuttaja vetoaa myös vihertehokkuuteen, jonka on poikkeamispäätöksen yhteydessä vaadittu olevan vähintään 0,8. Nyt tehtävässä asemakaavamuutoksessa vihertehokkuusvaatimus on tätä korkeampi eli 0,9, joten vehreyttä ja imeyttäviä pintoja vaaditaan enemmän, kuin muistuttajan saamassa poikkeamispäätöksessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetaan määritelmä Maankäyttö- ja rakennuslain § 63:ssa seuraavasti: kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. OASissa määritellään nimensä mukaisesti osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely sekä kaavan vaikutusten arviointi. OASin julkaisu ja kaavaprosessin käynnistäminen ei ole tarkoitettu suunnitteluproses-

sin päätepisteeksi. Siinä vaiheessa suunnitteluprosessi on vasta alussa, jolloin myös kuulemisessa saaduilla mielipiteillä on mahdollista vaikuttaa suunnitelmiin. OAS- vaiheessa ei ole välttämättä tiedossa, miltä rakennukset näyttävät tai paljonko asuntoja tarkalleen ottaen on tulossa. Suunnittelua tehdään kaavan laatimisen aikana ja nämä asiat ratkeavat kaavan voimaantulon jälkeen, kun varsinainen rakennusten suunnittelu käynnistyy. Viitekuvin esitetään yksi vaihtoehto siitä, mikä kaavan mukaan on mahdollinen.

Muistuttajan mukaan OASissa esitetty ilmakuva on vanha, eikä kuvaa todellista tilannetta alueella. OAS on tehty syksyllä 2022 ja siinä käytetty ilmakuva on uusin silloin käytössä olleista. On totta, että siinä ei näy vuonna 2021 valmistunutta omakotitaloa. Mesikukantie 14 ei kuitenkaan ole kaava-alueen rajanaapurina tai sitä lähimpänä olevassa rakennusrivissä, joten ilmakuvan vanhentuneisuutta ei voi pitää olennaisena. Kaavaselostuksessa olevissa kartoissa rakennus kuitenkin on esitetty.

Kuulemisvaiheessa saadut mielipiteet on otettu huomioon ja niiden pohjalta on myös tehty muutoksia suunnitelmiin. Esimerkiksi pohjoisin rakennusmassa on madallutettu kolmeen kerrokseen ja lisäksi Mesikukantien varteen sijoittuvaa rakennusta on jaettu sisäänvedolla massoiteltuaan pienemmäksi. Lisäksi Mesikukantien varren männyt on kaavassa merkitty säilytettäväksi.

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuin-alueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkentaa yleiskaavaratkaisua. Alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestävän kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-aluetta koskevat määräykset ja kestävän kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksiset osuudet vertautuvat rakennuskorkeuksiltaan viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaavan ja Peltolantien eteläpuolisiin uudehkoihin neli-viisikerroksisiin asuintaloihin.

Muistutuksessa vedotaan Vantaan VIVA eli viherrakenteen kehittämistyöhön. Kaavamuutos ei vähennä nykyisiä julkisia viheralueita, vaan sijoittuu nykyisessä asemakaavassa olevalle asuinkorttelialueelle. Viheralueiden saavutettavuus säilyy hyvänä. Kaava-alue rajoittuu eteläreunastaan Mesikukanpuiston lähivirkistysalueeseen, joka puolestaan linkittyy suoraan Kylmäojan vartta seurailevaan viheralueverkostoon, josta on yhteydet muistuttajan mainitsemaan Tikkurilan keskuspuistoon sekä Keravanjoen varteen ja seudulliseen viheralueverkostoon. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan vehreys asuinkorttelissa. Korttelia koskee 0,9:n vihertehokkuusvaatimus.

Koivuhaassa ei ole yleistä kaupungin ylläpitämää leikkipuistoa. Alueen kerrostalokortteleissa on omat leikki-alueensa korttelien asukkaille. Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Kadut ja puistot -palvelualue 2023) on varauduttu uuteen alueleikkipaikkaan Tikkurilan keskuspuistoon. Pienemmälle leikkipaikalle on varaus Apilapuistoon.

Muistuttaja tuo esille Mesikukantien käyttäjien näkymät kohti Kylmäojan vartta. Ne ovat kaava-alueen kohdalla rajalliset jo nykyisellään. Kadun varressa on näköesteinä toimiva aita ja sen takana rivitalo. Ainoa kohta, josta näkymä on pitemmälle, on rivitalokorttelin ajoliittymän ja pysäköintipihan kautta Mesikukan-

kujalle ja seuraavan korttelin rivitalopihalle. Kaavaehdotuksessa säilyy samantyyppinen näkymä liittymän kohdalla.

Varjostustarkasteluin on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan viisikerroksisen rakennuksen korkuinen. Kolmekerroksisen osan harjan korko saa olla enintään +30.8, jolla siis viitataan korkeuteen meren pinnasta. Vertailun vuoksi viereisen Vantaan Energian toimitilarakennuksen ylin korko on +32.9.

Varjotutkielman ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suora auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti ajanjaksolla 1.4.–1.9. Kasvillisuuden aiheuttamaa varjostusta analyysi ei ota huomioon. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu korttelin omalle pihalle. Mesikukantien länsipuolisia asuntopihoja kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei sanottavasti varjosta.

Kaava-alueita rajaa lännestä pohjois–eteläsuuntainen Mesikukantie, joka on luokiteltu tonttikaduksi, ja jossa ajonopeus on enintään 30 km/h. Mesikukantien liikennemäärä on alle 1 000 ajon./vrk. Arvio on yläkanttiin, sillä varsinaisia liikennelaskentoja ei ole tälle tonttikadulle tehty. Enimmillään Mesikukantie palvelee noin 50 pientalotonttia, päiväkotia ja hoivakotia. Koivuhaan pientaloalueen liikenne suuntautuu Mesikukantien lisäksi länteen Puutarhatien kokoojakadulle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalla Peltolantien kokoojakadulla liikennemäärät ovat laskentojen perusteella noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan tuottama liikenne on vähäistä eikä aiheuta alueen katuverkon toimivuuteen ongelmia.

Ajoradan reunassa pysäköinti hillitsee yleisesti ottaen ajonopeuksia, kun välillä autot joutuvat väistämään vastaantulevia ajoneuvoja. Mesikukantien varrelle mahtuu suunnitteluohjeiden mukaisesti pysäköimään. Alueella kadunvarsipysäköintiin on tulossa joitain rajoituksia. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus olla kohtalaisen lyhytaikaista, jolloin se palvelee alueella asioivia ja vierailevia ihmisiä. Silloin myös talvikunnossapito onnistuu paremmin, kun autoja ei säilytetä kadun varressa. Kaikki kaavoitettavan alueen autopaikat sijoittuvat omalla tontille.

Mesikujankuja on päättyvä ja kapeahko tonttikatu, jonka liikennemäärä jää vähäiseksi myös uudisrakentamisen jälkeen. Lyhyt ja päättyvä tonttikatu ei liikennemäärien takia yleensä tarvitse erillistä jalkakäytävää. Nopeusrajoitus muutetaan 30 km/h, joka on tyypillinen nopeus tonttikaduille. Kadunvarsipysäköinti poistuu Mesikujankujalta sen kapeuden takia. Tämä auttaa kunnossapitoa talvisin ja siten tilaa jää enemmän jalankulkijan ja ajoneuvon turvalliselle kohtaamiselle.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennusvaiheessa, että uusi rakentaminen ei heikennä alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ja korvaa, mikäli naapurikiinteistöjen rakennuksille tai niiden rakenteille aiheutuu haittaa värinän ja pohjavedenpinnan laskemisen seurauksena.

Mesikukantie 5:n kaavahanke on hyväksytty Vantaan kaavoitusohjelmaan 2024 ja sitä voidaan kaavoitusohjelman mukaisena.

#### **Tarkistukset:**

—

**NRO 6,  
Asukkaat 6, Mesikukantie 9  
11.4.2024**

Asumme Asunto Oy Vantaan Mesikukassa osoitteessa Mesikukantie 9, vaikka nyt suunniteltu talokompleksi on osoitteessa Mesikukantie 5 tulee Mesikukantielle suunniteltu talorykelmä varjostamaan suoraan taloyhtiömme A ja osittain myös B taloa, koska Mesikukantie 7 on ns. kirvesvarsitontti ja ”kyseinen kirveensarsi” on juuri taloyhtiömme A ja B talojen kohdalla.

Meidän mielestämme kuin myös muiden lähistön asukkaiden mielestä pidämme esitettyä Mesikukantie 5:n 5500 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden kasvattamista liian suurena ja suunniteltua massoittelevaa virheellisenä. Rakennusoikeuden nosto 1500 m<sup>2</sup>:sta esitettyyn rikkoo asukkaiden yhdenvertaisuutta ja on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaava tulee tässä muodossa hylätä ja palauttaa valmisteluun takaisin.

**Perustelut:**

**1. Alueen massoittelevuus**

Olemassa olevan pientaloalueiden uudis- ja täydennysrakentamisen A ja AP alueiden osalta edellytetään, että näille alueilla saa rakentaa ensisijaisesti pientalotyyppisiä ja rakentamiskorkeus on enintään kolmekerrosta. Korkeiden rakennusten tulo matalampaan jo rakennettuun pientaloympäristöön laskee nykyisten asukkaiden asuinviihtyvyyttä ja luo eriarvoiset olosuhteet ja luo osalle pakottavan tarpeen jopa asunnon myymiseen, koska oletettu elinympäristö muuttuu niin radikaalista. Talossamme kuten viereisessäkin talossa on useita eläkeläisiä tai juuri eläkkeelle jääviä, jotka ovat ostaneet asunnon viihtyisän, luonnonläheisen ympäristön takia ja nyt elinympäristön ”raiskaa” kerrostalokompleksi aiheuttaen trafiikkia ja muuten häiriöitä esim. autopaikkojen vähyyden takia. Jo nyt autopaikkojaan ihmiset hakevat kaikkien lähiseudun katujen varresta. Asia ratkeaa vuonna 2021 hyväksytyn yleiskaavan toteuttamalla. Infotilaisuuksissa kävi ilmi, että perusteluina oli vain hankkeen kannattavuus.

Ei ole hyväksyttävää ja oikeudenmukaista se, että alueella asuvat nykyiset ihmiset kiinteistöineen joutuvat oman viihtyisyyden ja mahdollisten muiden haittojen myötä osittain hankkeen maksumiehiksi. Tässä ei toteudu valmistelun eikä minkään mukaan osalta asukkaiden yhdenvertaisuus. Yleiskaavasta voidaan vain erittäin perusteellisesti perustelluista syistä poiketa, esim. jos vanhentunut, mutta nyt ei näin ole koska hyväksytty vuonna 2021.

Kaupunginhallinnosta ei ole kukaan käynyt paikan päällä katsomassa aluetta pyynnöistä huolimatta. Havainne kuvat antavat virheellisen kuvan alueesta, liian ruusuisen, on puita, pensaita leveitä teitä, jotka todellisuudessa ovat vain haaveita tai paremminkin ”haavekuvia”.

Muutamia esimerkkejä havainnekuvista ja havainnekuvan selostuksissa havaittua

- kaavan C-talon pohjoinen pääty on noin 20–25 metrin päässä Mesikukantie 9 A asuntojen seinästä.
- Suunnitellun C-talon ja Mesikukantie 9:n välissä ei ole puistoa, vaan tie Mesikukantie 7:n ns. kirvesvarsitontille sekä oja ja
- Mesikukantie 9:n asuntojen pienet pihat. Havainnekuvan ja selostuksen mukaisesti
- C-taloon rakennettaisiin 3 asuinkerrosta ja ullakotila sekä korkea harjakatto.
- Suunniteltu kyseinen C-talon rakennusmassa varjostaisi Mesikukantie 9 A -talon takapihat, joka on asukkaiden viher- ja virkistysaluetta.
- Käytännössä nyt esitetty nelikerroksinen C-talo tekisi näiden asuntojen pihat käyttökelvottomiksi.
  - o Nykyisiin pientaloihin rajautuville alueille tulisikin suunnitella enintään kaksi kerroksisia rakennuksia.

Näinhän on toteutettu esimerkiksi läheisen Peltolantien-Puutarhatien-Apilatien rajaama uudisrakennettu kortteli.

Täydennysrakentaminen pientaloalueen viereen vaati huolellista suunnittelua yhdessä alueen asukkaiden kanssa vuorovaikutuksessa. Näin ei ole tapahtunut.

Missä vaiheessa on esimerkiksi pidetty ns. kuulemistilaisuus? Eikö yleensä tällainen pidetä kaupungin toimesta, kun viereiselle tai lähialueelle aletaan rakentaa uutta. Näin ainakin ennen on toimittu, onko käytäntö muuttunut.

Vastaavanlaisen kaavapäätöksen yhteydessä on Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta 5.4.2022 § 10 ja Vantaan Kaupunginvaltuusto 23.5.2022 § 8 kokouksissaan linjannut seuraavaa:

*"Kaupunginvaltuusto edellyttää, että jatkossa vastaavan kaltaisissa, kaupunkikeskustan reuna-alueille pientaloasutuksen ja korkean kerrostaloasumisen rajapintaan toteutettavissa rakennushankkeissa pyritään noudattamaan kerroksellisuutta. Korkeiden kerrostalojen rakentaminen aivan pientaloasutuksen kylkeen heikentää asumisviihtyvyyttä, aiheuttaen mm. varjostusongelmia ja liikenteen huomattavaa lisääntymistä alueen välittömässä läheisyydessä. Rakennuskorkeuden muutosten tulee olla maltillisia. Kaupunginvaltuusto edellyttää myös, että Peltolan torin ympäristöä ja sen rakentamista tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena Tikkurilan kaavarungon asemakaavoituksen toteutuksen yhteydessä."*

## 2. Asuntojen koko, paikoitus ja liikenne

Alueen läheisyydessä on päiväkoteja, harrastusmahdollisuuksia, kouluja miksi Vantaa ja eritoten Tikkurilan alue suosisi perheasuntoja.

Olemme itse muuttaneet Mesikukantie 9, kun talo valmistui. Etsimme ympäri pääkaupunkiseutua perheasuntoa, jo silloin vuonna 1999/2000, oli sula mahdollisuus löytää perheasuntoja. Tämä löytämämme asunto oli ns. kompromissi, ei mikään järin iso, mutta välttämättä emme tarvitse autoa tai tarvitsemme yhden auton. Ajatuksena, että lapset pääsevät itse harrastuksiin, elinympäristö on vehreää, turvallista, jopa maaseutumaista. Nyt lähistöllä juoksentelee peuraperhe, kettuja, fasaaneja jne. mutta jos tänne ympäritään taloja vierä viereen ei täällä viihdy enää kukaan ei eläimet ei ihmiset.

Olkaa edellä kävijöitä, kaavoittakaa tontti perheasunnoiksi, esim. kolmikerroksia isompia asuntoja, koska kyllä tulevaisuudessakin löytyy perheitä, joilla on enemmän lapsia kuin 1 tai 2, itse olemme saaneet aikaiseksi 3 kpl, joista jokaisesta olemme erittäin onnellisia ja, että he ovat saaneet elää lapsuutensa ihanan rauhallisella alueella, joka ei toivottavasti ole tulevaisuudessa "muisto vain".

Monet jo aikuistuneet ovat muuttaneet oman perheensä kanssa esim. tähän meidän taloon, koska ovat olleet niin tyytyväisiä elinympäristöön minkä alue tarjoaa.

Myös tienvierus parkkeeraaminen huolestuttaa. Koko talv4en olemme joutuneet ajamaan osittain kävelytiellä, koska parkissa olevat autot ovat tukkineet tien niin, että vain vajaa puolikas on jäänyt todellisuudessa ajoväyläksi. vieressämme on päiväkotia, jonne osa lapsista tulee kävellen ja vanhemmat antavat lasten kävellä hyvin vapaasti jalkakäytävällä.

Autoliikenne on taas todella vaarallisen näköistä. Vanhemmat ja osa Mesikukantien päädyssä asuvista asukkaista kaahaavat todella lujaa aamuin illoin viedessään ja hakiessaan lapsia.

Olen pyytänyt useaan otteeseen laittamaan tielle hidasteita (lähettänyt useita sähköposteja), viimeksi keskustelin kuulemista kun käsittelitte tätä asiaa tieverkostosta vastaavan henkilön kanssa, mutta ei vielä hidasteita näkynyt.

Olemme myös pyytäneet henkilöitä, jotka ovat vastuullisia tekemään asiasta päätöksiä tulemaan paikanpäälle katsomaan aluetta, mutta ei ole kukaan vaivautunut paikan päälle katsomaan tilannetta vaan kaikki näyttävät luottavat erheellisiin havainnekuviin.

## 3. Alueen maapohja

Alueen maapohja on savea, niin myös Mesikukantie 5 tontin, paikoin jopa 20–27 metrin syvyydeltä. Alueelle rakennettaessa tapahtuu myös muissa jo olemassa olevissa rakennelmissa elämistä, tulee halkeamia, vajoaminen kiihtyy jne. Taloyhtiössämme on mm. jouduttu jo nyt rakentamaan lisäportaita,

koska maan vajoaminen on jo nyt voimakasta ja mitkä lie vaikutukset, kun naapuritonteilla aletaan paaluttamaan lisää, miten savi tai vesi käyttäytyy ja mitkä ovat vaikutukset myös viereisille tonteille.

Mikäli tonteille suunniteltu rakennelma syntyy, oli se sitten perheasuntoja tai ei on olemassa olevat rakennukset huomioita hyvin. Rakennuksiin on asennettava värinämittarit, sekä jokainen rakennus on kuvattava niin sisältä kuin ulkoakin ja käytettävä myös muita nykytekniikan keinoja rakennusten ”elämisen” tarkkailuun.

Työkoneissa on huomioita, etteivät ne vahingoita ympäristöä saatikka tee muuta haittaa, esimerkiksi telakointeiden käyttö ei ole sallittua rakennustyömaalla.

#### **Vastine:**

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty asuin-alueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan A-alueesta todetaan, että olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Asemakaavaehdotus tarkoittaa yleiskaavaratkaisua. Yleiskaavan A-aluetta koskevat määräykset ja kestävän kasvun vyöhykettä koskevat tavoitteet on otettu huomioon ja yhteensovitettu. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Pohjoisin, pientalotontteja lähimmäksi sijoittuva rakennusmassa on kolme kerrosta. Muutoin neli- ja viisikerroksisia osuuksia puoltaa viereisen Vantaan Energian toimitalon mittakaava ja Peltolantien eteläpuoliset uudehkot neli-viisikerroksiset asuintalot. Lisäksi alue sijaitsee yleiskaavan mukaisella kestävän kasvun vyöhykkeellä, joka on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kaavaprosessissa on hoidettu lainmukainen kuuleminen ja vuorovaikutus. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä ja/tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet 18.10.2022 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 16.11.2022 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisitoista (15) kappaletta. Annetun ajan jälkeen vastaanotettiin vielä yksi mielipide. Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 13.12.2023 Vantaan kaupungintalon valtuustosalissa. Lisäksi suunnitelmat ovat olleet nähtävissä Vantaan kaupungin nettisivuilla koko prosessin ajan.

Muistuttaja on oikeassa siinä, että havainnekuvassa on esitetty puita, joita kaava-alueen ulkopuolella ei oikeasti ole tai niiden koko ei vastaa todellisuutta. Kokonaisuutena alue on kuitenkin vehreä ja esim. Vantaan Energian tontilla sijaitsevat puut ovat vielä kasvuvaiheessa, vaikka yksittäiset puut eivät sijoitukaan kuvan mukaisesti. Havainnekuvan laatija on kuvassaan tavoitellut alueelle tyyppistä vehreyttä taiteilijan vapauksin.

Mesikukantie 5:n rakennukset sijoittuvat vähintään neljän metrin päähän tontin pohjoisreunasta, joten tontin puolelle on mahdollista istuttaa puita ja pensaita, kuten kaavassa on määrätty.

Muistuttaja on sitä mieltä, että kaava-alueen pohjoisin rakennus on käytännössä nelikerroksinen, koska harjakattoisen rakennuksen harja nousee korkealle. Kerroslukua ei kuitenkaan määritetä vesikaton ylimmän kohdan korkeuden perusteella, vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti: kerros on rakennuksen tila, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan tai yläpohjan yläpinta. Ullakko ei ole kerros. Kaavassa on määrätty kerrosluvuksi III ja lisäksi osoitettu vesikaton ylin korkeusasema, joten rakennuksen mahdollinen suurin korkeus käy ilmi. Kattokaltevuusmääräyksellä myös räystäskoroille voidaan laskea korkein

mahdollinen korkeusasema. Korkomääräyksellä on nimenomaan haluttu estää se, ettei ullakotilastakaan tule tarpeettoman korkeaa.

Varjostustarkastelu on tutkittu sitä, miten rakennusten varjot osuvat ympäristöönsä. Harjakattoisen rakennuksen päädyn aiheuttama varjostus on toisenlainen verrattuna tilanteeseen, että rakennus olisi kauttaaltaan viisikerroksisen rakennuksen korkuinen.

Varjotutkimuksen ohella on hyödynnetty Autodesk Forma-ohjelman tuottamaa analyysia, siitä kuinka pitkään suoraa auringonpaistetta osuu maanpintaan ja kattopinnoille tunteina vuorokautta kohti. Ajanjaksolla 1.4.–1.9. Mesikukantie 9:n eteläpiha saa suoraa auringonvaloa yli 9 tuntia vuorokaudessa. Mahdollista kasvillisuuden aiheuttamaa varjostusta analyysi ei ota huomioon. Kaavoitettavat uudet rakennukset sijoittuvat kaava-alueelle siten, että suurin varjovaikutus osuu korttelin omalle pihalle.

Kaavoittaja on samaa mieltä muistuttajan kanssa siitä, että alue soveltuu perheasuntojen rakentamiseen. Niistä on Vantaalla säädelty maankäyttösopimuksilla. Kaikille alueille halutaan monipuolisesti erilaisia asuntoja erilaisin elämäntilanteisiin. Uudet asunnot tarjoavat esteettömiä asuntoja täydentämään alueen tarjontaa.

Pysäköintiä on alueelle edellytetty pysäköintinormin mukaisesti, mikä on kerrostaloasunnoille vähintään yksi autopaikka 100 asuntokerrosneliömetriä kohti ja vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohti. Rakennettava pikaraitiotie vähentää henkilöauton käyttötarvetta alueella nykyiseen verrattuna.

Kaava-alueen rajaa lännestä pohjois–eteläsuuntainen Mesikukantie, joka on luokiteltu tonttikaduksi, ja jossa ajonopeus on enintään 30 km/h. Mesikukantien liikennemäärä on alle 1 000 ajon./vrk. Arvio on yläkanttiin, sillä varsinaisia liikennelaskentoja ei ole tälle tonttikadulle tehty. Enimmillään Mesikukantie palvelee noin 50 pientalotonttia, päiväkotia ja hoivakotia. Koivuhaan pientaloalueen liikenne suuntautuu Mesikukantien lisäksi länteen Puutarhatien kokoojakadulle. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevalla Peltolantien kokoojakadulla liikennemäärät ovat laskentojen perusteella noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavan tuottama liikenne on vähäistä eikä aiheuta alueen katuverkon toimivuuteen ongelmia.

Ajoradan reunassa pysäköinti hillitsee yleisesti ottaen ajonopeuksia, kun välillä autot joutuvat väistämään vastaantulevia ajoneuvoja. Mesikukantien varrelle mahtuu suunnitteluohjeiden mukaisesti pysäköimään. Alueella kadunvarsipysäköintiin on tulossa joitain rajoituksia. Kadunvarsipysäköinnin on tarkoitus olla kohtalaisen lyhytaikaista, jolloin se palvelee alueella asioivia ja vierailevia ihmisiä. Silloin myös talvikunnossapito onnistuu paremmin, kun autoja ei säilytetä kadun varressa.

Mesikujankuja on päättyvä ja kapeahko tonttikatu, jonka liikennemäärä jää vähäiseksi myös uudisrakentamisen jälkeen. Lyhyt ja päättyvä tonttikatu ei liikennemäärien takia yleensä tarvitse erillistä jalkakäytävää. Nopeusrajoitus muutetaan 30 km/h, joka on tyypillinen nopeus tonttikaduille. Kadunvarsipysäköinti poistuu Mesikujankujalta sen kapeuden takia. Tämä auttaa kunnossapitoa talvisin ja siten tilaa jää enemmän jalankulkijan ja ajoneuvon turvalliselle kohtaamiselle.

Mesikukantielle on toivottu hidasteita ja aloite on viety eteenpäin selvitettäväksi. Kaikki saadut hidastealoitteet käsitellään. Kohteiden hidastetarvetta ja toteuttamismahdollisuuksia arvioidaan hidasteiden käyttö- ja toteuttamisperiaatteiden avulla. Aloitteen käsittelyssä otetaan huomioon mm. sattuneet onnettomuudet, ajonopeudet, liikenneympäristö, läpiajomahdollisuus ja alueen väestömäärä sekä alle 15-vuotiaiden osuus. Päiväkodit, koulut, urheilukentät ja -laitokset sekä vanhusten palvelukeskukset yms. otetaan erityisesti huomioon. Tekniset näkökohdat kuten joukkoliikenne, maaperän tärinäherkkyys ja kadun toiminnallinen luokka lopulta ratkaisevat, onko hidasteen rakentaminen mahdollista. Toteutettavat kohteet hyväksytään vuosittain teknisessä lautakunnassa. Toimenpidelista

perustuu asukkaiden aloitteisiin, eri hallintoyksiköiden toiveisiin ja havaintoihin liikenneturvallisuusongelmien ratkaisemiseksi.

Rakennusvalvonta edellyttää rakennusvaiheessa, että uusi rakentaminen ei heikennä alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteita. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ja korvaa, mikäli naapurikiinteistöjen rakennuksille tai niiden rakenteille aiheutuu haittaa värinän ja pohjavedenpinnan laskemisen seurauksena.