



Vantaa

002590 SILTANIITYNKUJA 1B

ITÄ-HAKKILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002590. Kaavoitus on tullut vireille 20.2.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 96103 kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila.

Tonttijako:

kortteli 96103 kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Nykyiset säilöönottoyksikön toimitilat Helsingin Metsälässä eivät enää vastaa toiminnan tarpeisiin ja ne tulee poistumaan käytöstä vuoden 2028 loppuun mennessä.

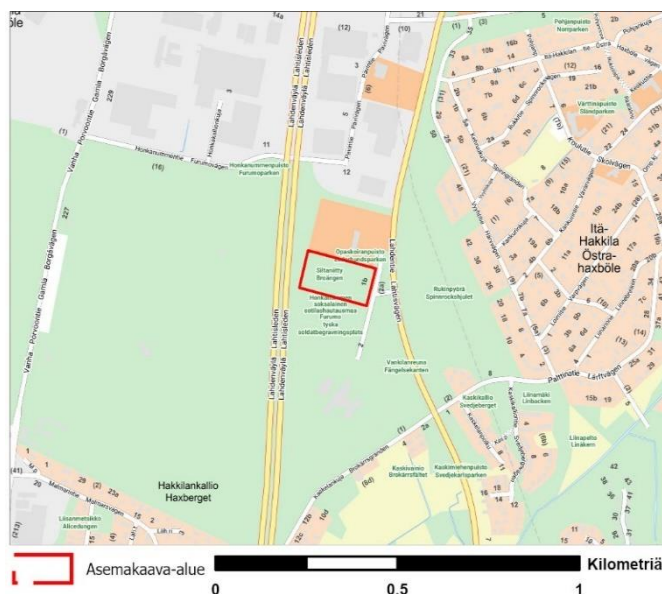
Uusi säilöönottoyksikkö on laajuudeltaan noin 6 500 k-m² ja se mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Rakennus on korkeudeltaan nelikerroksinen ja alueella on useita oleskelupihoja.

Kaavassa osoitetaan suojelumerkintä alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille.

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta.

Kaavan laatija: Anna Sarikaya (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 302 9411

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (punainen viiva) kaupunkikartalla.

Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Hakkilassa Lahdenväylän ja Lahdentien välissä opaskoirakoulun eteläpuolella ja Honkanummen saksalaisen sotilashautausmaan pohjoispuolella. Alue rajautuu opaskoirakoulun ja hautausmaan rajoihin etelässä ja pohjoisessa, idässä Siltaniitynkujaan ja lännessä Siltaniitynpuistossa sijaitsevaan metsäpolkuun. Kaavoitettava alue on nykyisin kaavassa puistoa ja se on rakentamatonta metsämaata.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt 12.9.2023 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varamaan osat kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-420-9-38 sekä 92-420-10-60, osoitteessa Siltaniitynkuja 1b, Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön tilojen suunnittelua ja asemakaavan muuttamista varten vuoden 2025 loppuun saakka.
- Kaupunkilautakunta on 25.10.2023 kokouksessaan päättänyt myöntää Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvaraus noin 1,9 ha suuruiselle alueelle osoitteeseen Siltaniitynkuja 1b. Suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2025 loppuun asti.
- Hankkeen aloituskokous järjestettiin 17.1.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja kaavoitus tuli vireille 20.2.2024 numerolla 002590.
- Mielipiteet pyydettiin 25.3.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.4.2024, paikalla oli edustajat asemakaavoituksesta ja Senaatti-kiinteistöiltä.
- Hankkeen toinen kaavakokous järjestettiin 19.8.2024
- Hankkeen kolmas kaavakokous järjestettiin 16.10.2024
- Hankkeen neljäs kaavakokous järjestettiin 19.11.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1 Kaavan rakenne	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
5. Asemakaavan toteutus.....	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet	29
7. Asemakaavan seurantalomake.....	31
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	33
9. Muu suunnitelma-aineisto	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset, 10.12.2024
- Asemakaavan tilastolomake, 10.12.2024
- Vihertehokkuuslaskelma, A-insinöörit 13.11.2024

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan väestötilastot 2023/2024, Vantaan kaupunki 2024
- Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, Vantaan kaupunki 2020
- Vantaan väestöennuste 2024, Vantaan kaupunki 2024
- Siltaniitynkuja 1b, vesihuollon yleissuunnitelma 19.8.2024
- Siltaniitynkuja 1b viitesuunnitelma, One Architects, 22.11.2024
- Siltaniitynkuja 1b, Viitesuunnitelman liite: viherkerroin, vihersuunnitelma, hulevesien hallinta, One Architects, 13.11.2024
- Siltaniitynkuja 1b, Viitesuunnitelman liite: Meluselvitys, A-insinöörit, 21.11.2024
- Vantaa Siltaniitynkuja 1b Luontolausunto. Ympäristösuunnittelu Enviro, 11.10.2024
- Työpaikat Vantaalla 2012-2022, Vantaan kaupunki 2024
- Vantaa Siltaniitynkuja 1b liito-oravaselvitys 2024, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 20.5.2024

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Nykyiset säilöönottoyksikön toimitilat Helsingin Metsälässä eivät enää vastaa toiminnan tarpeisiin ja ne tulevat poistumaan käytöstä vuoden 2028 loppuun mennessä.

Säilöönottoyksikkö on laajuudeltaan noin 6 500 k-m² ja se mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Rakennus on korkeudeltaan nelikerroksinen ja alueella on useita oleskelupihoja.

Tavoitteena on luoda alueelle sen ominaispiirteisiin tukeutuva kokonaisuus sekä laadukas kaupunkikuva. Maisemointiin kiinnitetään erityistä huomiota, ja puita pyritään säästämään mahdollisimman paljon. Alueella sijaitsevalle avokalliolle osoitetaan suojelumerkintä. Tontilla järjestetään hulevesien viivytystä. Saksalaisen sotilashautausmaan suuntaan säilytetään riittävän leveä suojavaiohyke ja hautausmaan vanha kivimuuri merkitään rakennushistorialliseksi rakennelmäksi.

Hanke kuuluu Vantaan kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

Kaavatyön yhteydessä tehdään tonttijako.

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensaatiosta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan suuralueella Itä-Hakkilan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Lahdenväylän ja Lahdentien, opaskoirakoulun ja saksalaisen sotilashautausmaan väliselle alueelle. Lahdenväylän länsipuolella on Honkanummen hautausmaa. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Vantaan vankila, jonka eteläpuolella on Kaskelan pientaloasutusta. Itä-Hakkilan pientaloalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella. Alueelta on 8 minuuttia Jokiniemen poliisiasemalle, 25 minuuttia Pasilaan, 13 minuuttia lentoasemalle.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu osat Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä osoitteessa Siltaniitynkuja 1b.

Alueen pinta-ala on noin 1,94 hehtaaria.



Kuva 2. Asemakaava-alueen sijainti (punainen viiva) ilmakuvassa.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu kahden vilkkaasti liikennöidyn tiealueen väliin. Alue on nykytilassaan metsää. Alueen pohjoispuolella sijaitsee opaskoirakoulu ja eteläpuolella saksalainen sotilashautausmaa ja vankila. Alueen maasto on kumpuilevaa, paikoitellen on maanpinnalta nousevia kallio-alueita. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut pääasiassa metsää.

Luonto ja eläimet

Alueella esiintyvät luontotyytit ovat pääosin tuoretta kangasmetsä. Osa alueesta on kalliomet-sää sekä osa on pienialaisesti lehtomaista kangasta. Metsäluontotyytit ovat kehitysluokaltaan uudistuskypsää tai varttunutta kasvatusmetsää. Rakennepiirteiltään alueen luontotyyppien puusto on keskimäärin hyvää ja luontotyypeillä esiintyy kohtalaisesti järeää puustoa. Lahopuustoltaan luontotyytit ovat niin ikään kohtalaisia sisältäen vain vähän lahoppuuta. Kasvillisuuden edustavuus luontotyypeillä on hyvä ja vieraslajeja esiintyy vain osalla aluetta pääosin yksittäisinä esiintyminä. Ihmisvaikutus luontotyyppien tilaan on kohtalaista muodostuen pääosin syntyneistä poluista ja maaston kuluneisuudesta.

Kokonaisuudessaan alueen luontotyyppien ekologinen tila on kohtalainen ja hankealueella

esiintyy luontoarvoa yhteensä 1,3 luonnonarvohehtaaria (hha).



Kuva 3. Näkymä kaava-alueen pohjoisreunalta keväällä 2024. Lähde: Liito-oravaselvitys, Ympäristö-suunnittelu Enviro Oy, © Saara Karjalainen.

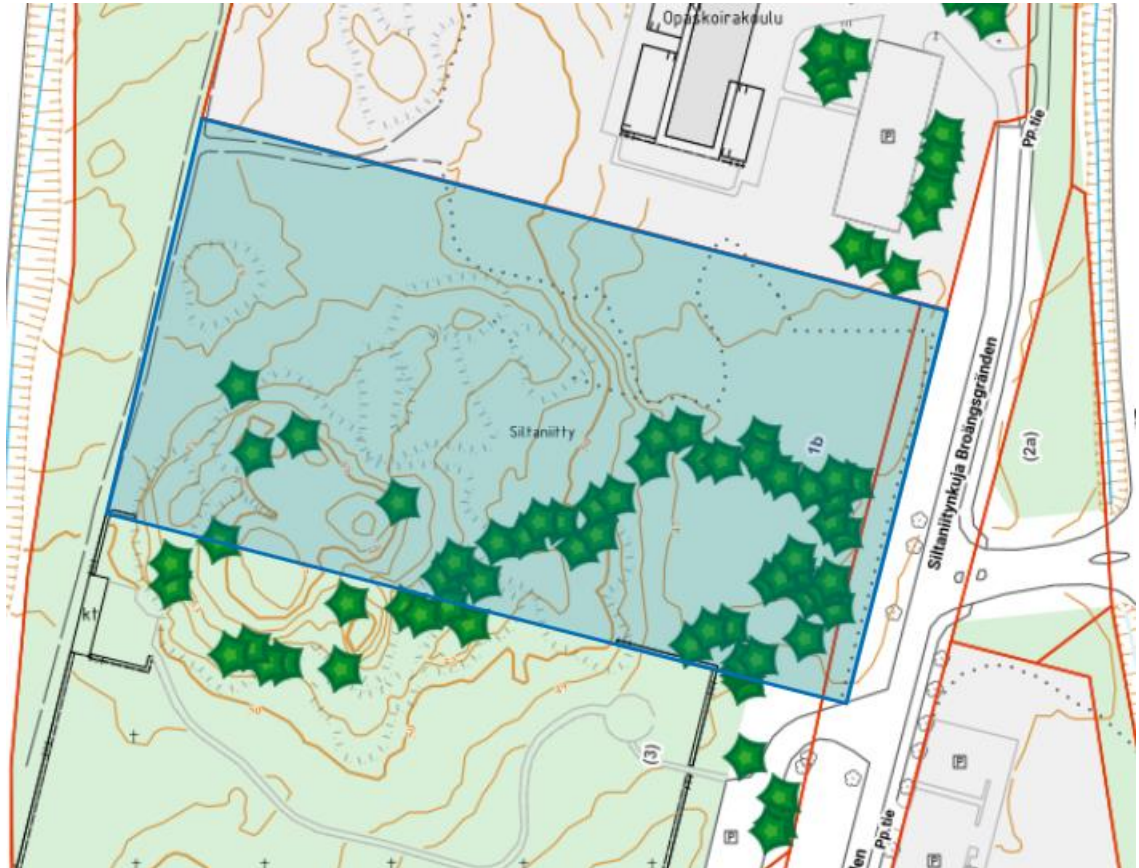
Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyypppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Maastokäynnillä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n tai 3 luvun 2 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Kaavamuutosalueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät maakunnallisten LAKU-kohteiden tai METSO-ohjelman kriteerit. Alueella ei todettu myöskään uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyypppejä. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Maastokäynnillä ei tehty havaintoja huomionarvoisista putkilokasvilajeista. Selvitysalueella ei arvioitu olevan uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai esiintymispaikkoja. Alueen kalliot ovat pienialaisia, eikä niillä esiinny esimerkiksi huomionarvoisten perhoslajien toukkien ravintokasveja. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Alueelta on kartoitettu maisemallisia merkittäviä puita. Alueen kaupunkikuvalliset arvopuut

ovat mäntyjä. Niiden sijainti näkyy alla olevassa karttaotteesta.



Kuva 4. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuvalliset arvopuut.

Liito-orava

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy on selvittänyt kaava-alueen liito-oravatilannetta. Selvitysalueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa aiempia havaintoja liito-oravasta. Kevään maastoinventointi tehtiin 30.4.2024, jolloin maasto oli lumeton. Selvitysalue käveltiin kattavasti läpi ja liito-oravan jätöksiä etsittiin sopivien pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Selvitysalueelta ei löydetty liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Alueen pohjoisreunalla, kiinteistörajan tuntumassa, on pienellä alalla liito-oravalle sopivaa puustoa: kookasta haapaa, nuoria kuusia suojapuina sekä lähetyvillä myös ravinnoksi kelpaavaa nuorta lehtipuustoa. Kookkaimmista haavoista ainakin yhdessä oli kolo. Liito-oravalle soveltuvat puustoiset kulkuyhteydet selvitysalueelle ovat heikot. Lännen suunnasta liito-orava voisi levittäytyä tunnetuilta elinalueiltaan, mutta Lahdenväylän ylitys on haastava. Idästä päin Lahdentien ylitys voisi olla kadunvarsipuiden avulla mahdollista, mutta Lahdentien itäreunalla puusto on matalaa ja mäntyvaltaista, liito-oravalle epätyypillistä ja kulkuyhteytenä haastavaa. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 20.5.2024)

Lepakot

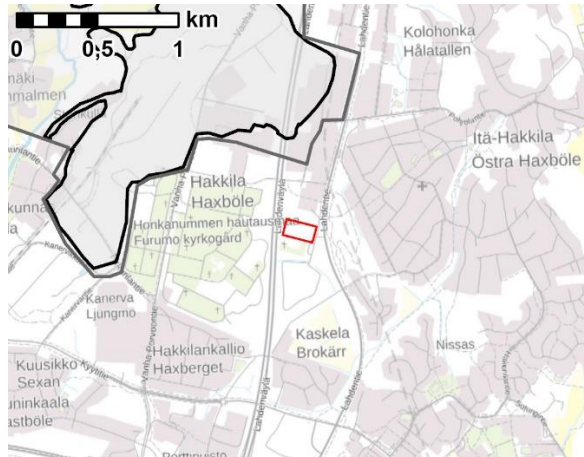
Selvitysalue on lepakoille soveltuvaa saalistusympäristöä, mutta kohteen luonteesta ja pienestä pinta-alasta johtuen on todennäköistä, ettei se ole lepakoiden kannalta tärkeä ruokailu-alue. Alueella ei todettu lepakoiden talvehtimis- tai piilopaikoiksi soveltuvia kohteita. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Linnut

Selvitysalueen sijainnin, luonnonolojen ja pienen pinta-alan perusteella on epätodennäköistä, että alueen pesimälinnustoon kuuluisi uhanalaisia tai muita huomionarvoisia lajeja. Kohteella ei arvioitu olevan erityistä merkitystä pesimälinnuston kannalta. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueeseen. Valkealähteen pohjavesialue sijaitsee noin 500 metrin päässä asemakaava-alueesta.



- Pohjavesialueen raja
- Pohjavesialueen osa-alueen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

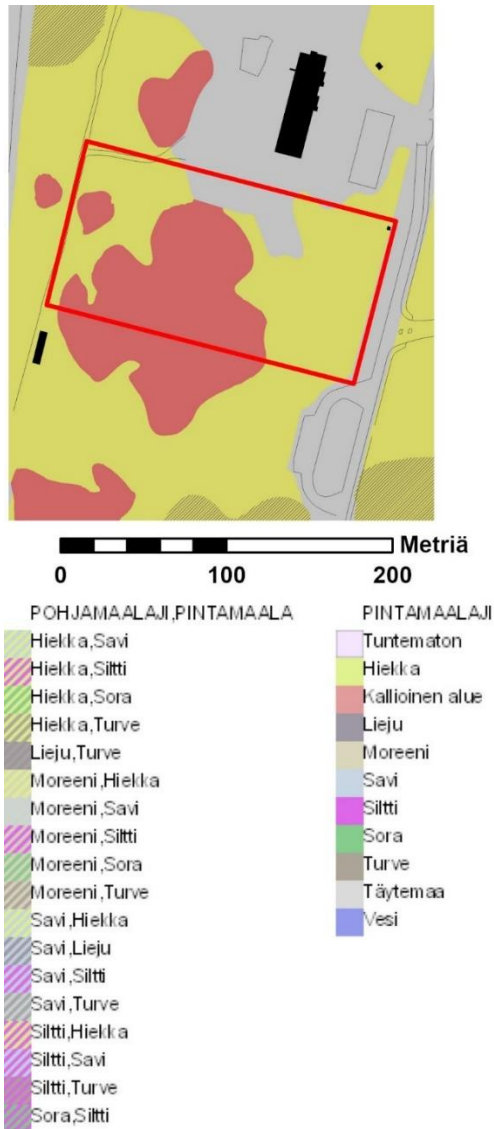
Kuva 5. Pohjavesialueen rajaus sekä suunnittelualueen rajaus (punaisella).

Maaperä ja topografia

Asemakaava-alueen maanperä muodostuu hiekasta, kalliomaasta sekä pieniltä osin täytemaasta. Alueella on suuret korkeuserot tontin länsi- ja itäpäädyissä tontin länsiosan ollessa noin tasossa +55,8 mmpy ja itäpäädyn ollessa noin tasossa +46,5 mmpy.



Kuva 6. Kalliopaljastuma alueen länsiosassa. Lähde: Luontolausunto, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, © Marko Vauhkonen.



Kuva 7. Kaava-alueen ja sen ympäristön maalajit (vasemmalla) ja korkeusmalli (oikealla).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Itä-Hakkilassa asui vuoden 2023 lopulla 2721 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena viimeisten 10 vuoden aikana, pieniä heilahteluja on ollut vuosittain. Hakunilan suuralueen aluetta tarkasteltaessa Itä-Hakkilassa sijaitsee suhteellisesti eniten eläkeikäisiä ja vähän lapsia. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku oli 30983 henkeä vuoden vaihteessa 2023-2024, missä on kasvua reilut 1200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. (Vantaan väestötilastot 2023/2024, Vantaan kaupunki 2024)

Alue on pientalovaltaista ja siellä asuu lapsiperheitä. Lähin asuinalue sijaitsee noin 400 metrin päässä kaava-alueelta.

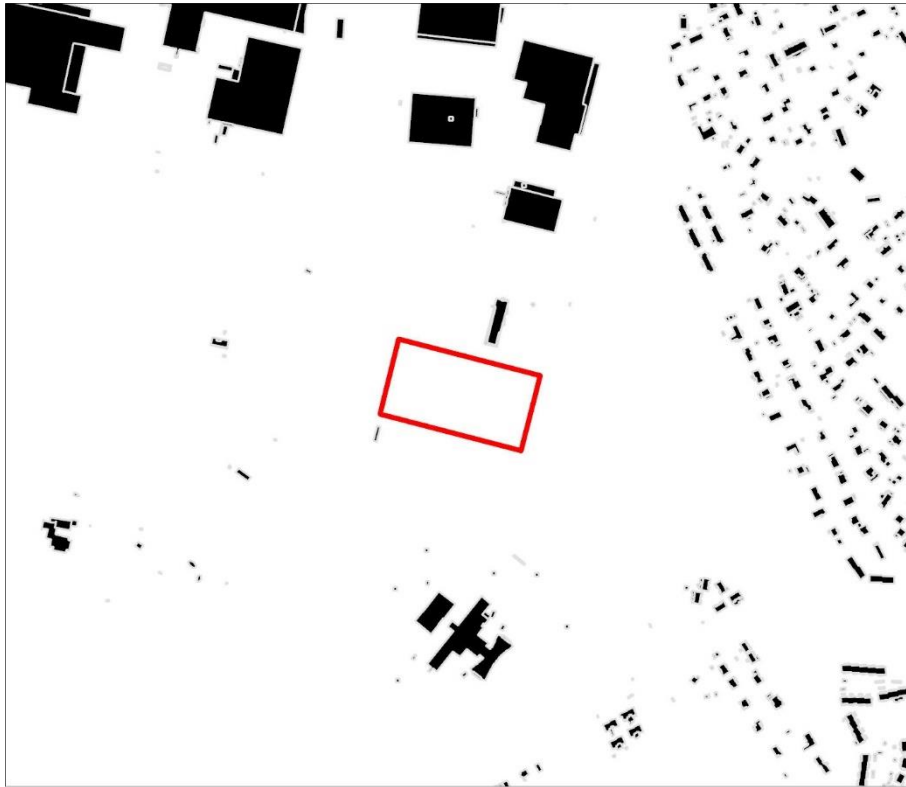
Palvelut ja työpaikat

Itä-Hakkilan kaupunginosassa oli 637 työpaikkaa vuonna 2022. Työpaikkojen määrä alueella on hitaasti kasvanut viimeisten 10 vuoden aikana. Alueella on lähinnä teollisuusalan työpaikkoja, mutta myös julkisen palvelun työpaikkoja kouluissa ja päiväkodeissa. (Työpaikat Vantaalla 2012-2022, Vantaan kaupunki 2024)

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee nykyisin rakentamattomalla metsäalueella Lahdenväylän ja Lahdentien välissä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Itä-Hakkilan teollisuusalue ja Lahdentien

itäpuolella sijaitsee pientaloalue. Suunnittelualueen läheisimmät rakennukset ovat pohjoispuolella opaskoirakoulu ja eteläpuolella Vantaan vankila.



 Asemakaava-alue

Kuva 8. Rakeisuuskartta alueesta ja kaava-alueen rajausta punaisella.

Kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee Itä-Hakkilan teollisuusalueen eteläpuolella. Alueen kaupunkikuvassa näkyy matalat ja laajat teollisuushallit. Lahdentieltä etelästä päin saavuttaessa alue on pitkälti rakentamaton. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva, vuonna 2002 valmistunut punatiilinen Vantaan vankila jää tienvarsimetsikön taakse piiloon. Myös kaava-alueen kohdalla Lahdentieltä katsottaessa alueen yleisilme on harvaan rakennettua ja metsäistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue rajautuu etelärajaltaan saksalaiseen sotilashautausmaahan, joka on rakennusperintökohde. Kyseessä on Suomessa ensimmäisessä ja toisessa maailmansodassa kuolleiden saksalaisten sotilaiden hautausmaa. Metsäinen hautausmaa-alue on rajattu kivimuurilla ja alueelle kuljetaan vuodelta 1954 peräisin olevan portin kautta, jossa on kuvanveistäjä Gustav Sveitsin veistoksia. Sotilashautausmaa on inventoitu ja tutkittu ja tietoja on saatu myös Saksasta.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä

Virkistys

Alueella ei ole virkistysellistä arvoa Lahdenväylän läheisyyden ja sieltä kantautuvan melun takia. Alueella on kuitenkin metsäpolkuja, joita läheisen opaskoirakoulun koiranulkoiluttajat lähinnä käyttävät.

Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät liikenneyhteydet Lahdentielle. Lähin liittymä Lahdenväylälle sijaitsee suunnittelualueesta pohjoiseen Koivukylänväylältä. Lahdentiellä kulkee bussiliikenne ja

Lahdentien varrella on kevyen liikenteen väylä tien itäpuolella. Kaava-alueelle tulee lähinnä työmatkaliikennettä ja huoltoliikennettä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Lahdentiellä.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Lahdentiellä.

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet kootaan keräilyviemäreillä alueen eteläpuolelle rakennettuun Lahdentien d800 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriissä etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit Lahdentiellä.

Hulevedet johdetaan alueen hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen vieressä virtaavaan Itä-Hakkilanojaan ja edelleen Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

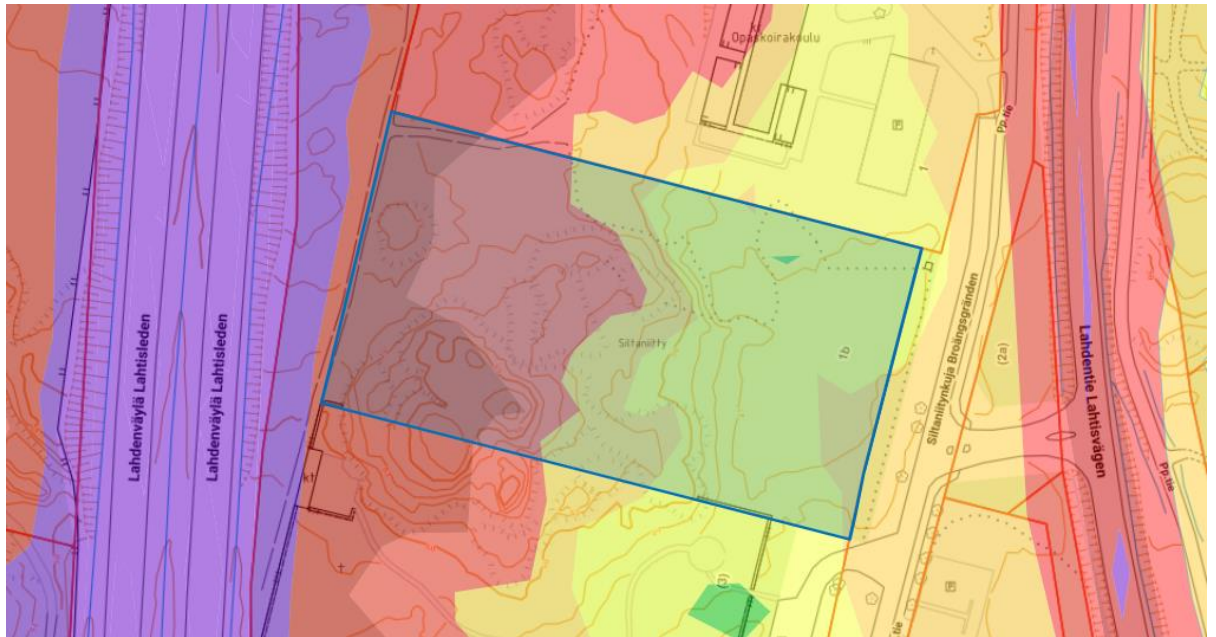
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lahdentien länsipuolella Lahdentien ja Siltaniitynkujan välistä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on kaava-alueen koilliskulmassa. Kaavamuutosalueen koilliskulmassa sijaitsee niin ikään myös Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo.

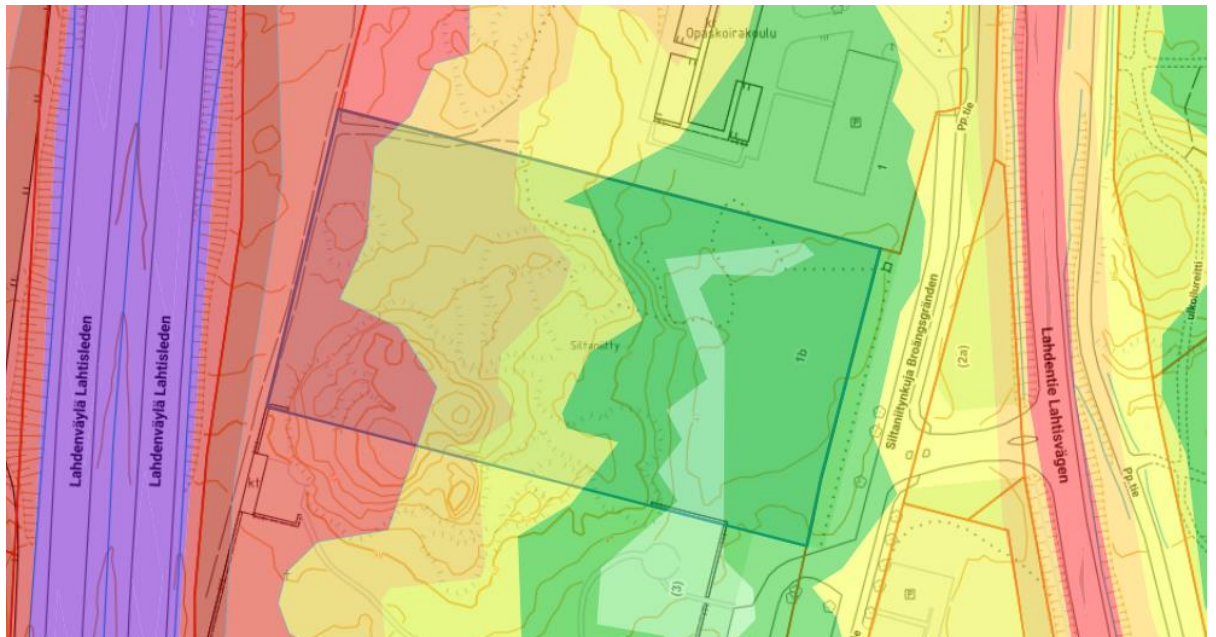
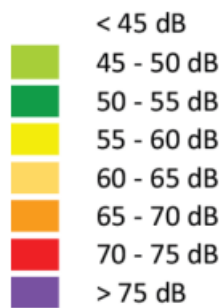
Ympäristöhäiriöt

Alueen suurin melunlähde on Lahdenväylä. Tieliikenteen melutaso nykytilanteessa vaihtelee päivällä välillä 50-75 dB ja yöllä välillä 45-70 dB. Kaava-alueen korkein melutaso on lähinnä Lahdenväylää 70-75 dB (päiväarvot). Lahdentielle päin mentäessä melutasot pienenevät ollen kaava-alueen itäpäädyssä 55-60 dB (päiväarvot). Yöllä korkeimmat melutasot ovat lähellä Lahdenväylää 65-70 dB.



Kuva 9. Tieliikenteen melutasot päiväarvoilla nykytilanteessa.

Selite



Kuva 10. Tieliikenteen melutasot yöarvoilla nykytilanteessa.

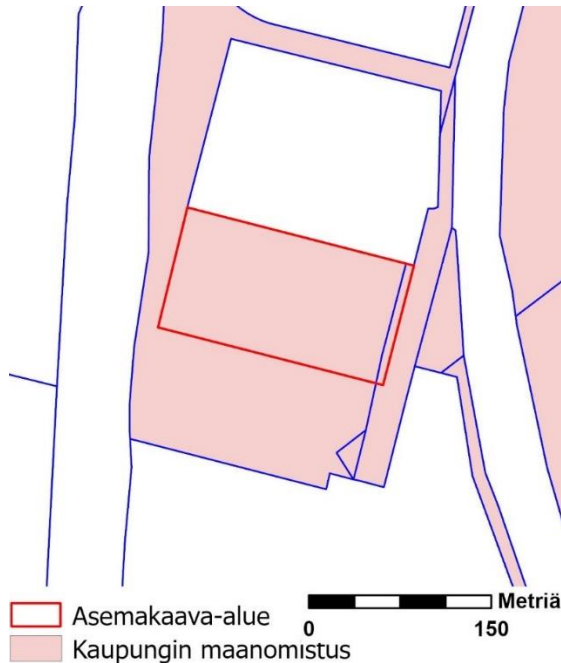
Pilaantuneet maat

Kaava-alueen pohjoispuolen tontilta on tiedossa aiempia pilaantuneita maita osoitteessa Siltaniitynkuja 1 (opaskoirakoulun alue): tontin Rivitalon päädyssä on sijainnut kaatopaikkajätettä sisältävä alue (kunnostettu 5/2004). Kyseisen alueen täyttömaan raskasmetalli- ja mineraaliöljypitoisuudet ovat taustatasoa eikä alueella ole tiedossa kemiallisesti pilaantunutta maata.

Lisäksi rivitalon mikrobipitoisuudet ovat olleet alhaisia. Pilaantunut alue osuu pieniltä osin myös asemakaavamuutosalueelle.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 11. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistustilanne. Kaava-alue (rajattu punaisella) on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

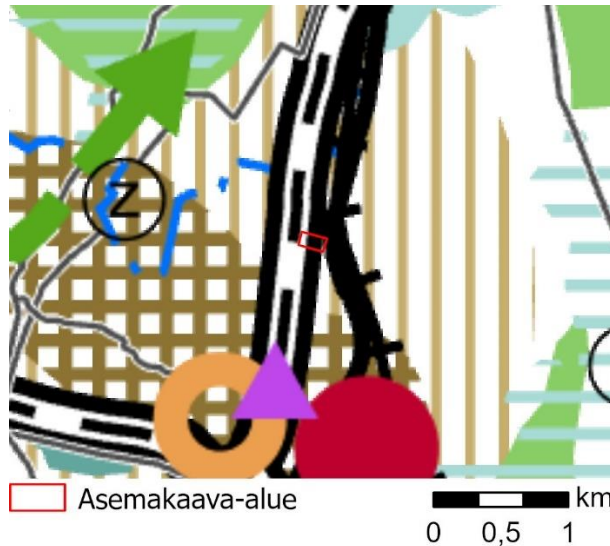
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

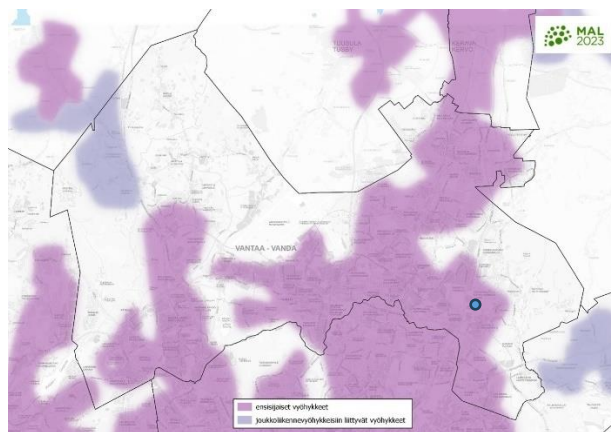
Maakuntakaava



Uusimaa-kaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (keltainen pystyrasteri). Sen länsipuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie Lahdenväylä ja itäpuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie Lahdentie, jonka varteen on osoitettu yhdysrata Vuosaareen. Alueen eteläpuolella pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä sijaitsee Lahdenväylän ja Kehä III:n risteys, joka on kaavoitettu kaupan alueeksi (keltainen rengas), joukkoliikenteen vaihtopaikaksi (violetti kolmio) sekä keskustatoimintojen alueeksi, keskus (punainen ympyrä).

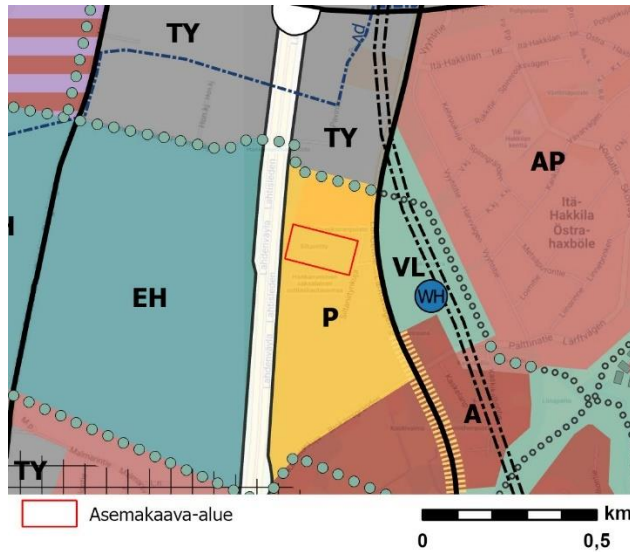
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitettilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki-uudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

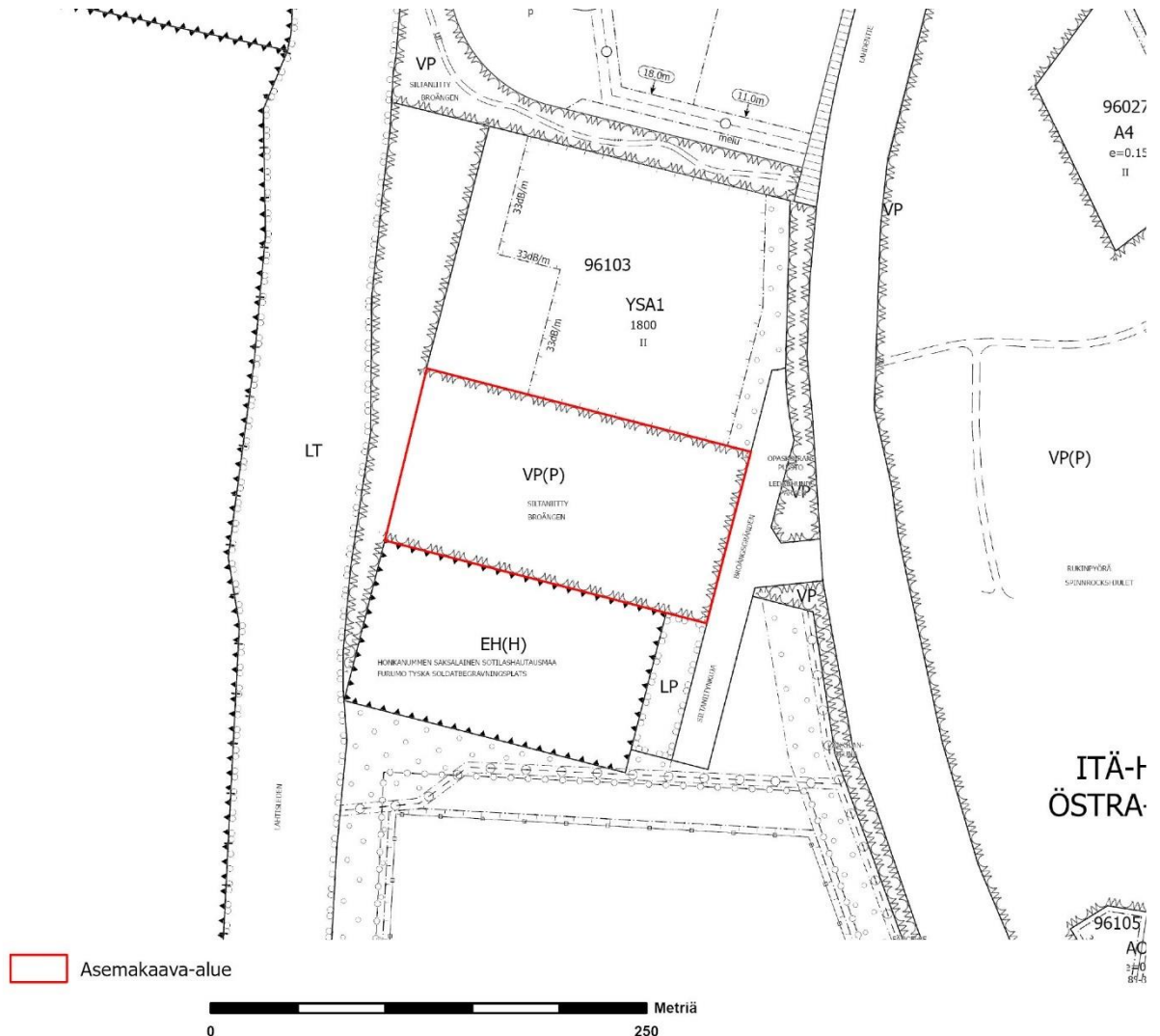
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) kaava-alue on palveluiden ja hallinnon aluetta (P).

Kaavamuuotosalueen länsipuolella on Lahdenväylän liikennealue (L) ja Lahdenväylästä länteen on Honkanummen hautausmaa-alue (EH). Alueen pohjoispuolella on itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys sekä tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY). Palveluiden ja hallinnon (P) alueen eteläpuolella on asuinalue (A). Alueen itäpuolella kulkee Lahdentie ja sen itäpuolella on lähivirkistysalue (VL), jolle on esitetty hulevesitulva-allas (WH). Kaavamuuotosalueen eteläpuolella kulkeva Lahdentien osa on merkitty osaksi katukuvan kehittämisyöhykettä (keltainen rasteri).

Asemakaava



Kaavamuuotosalue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (VP(P)). Alueella on

voimassa Kaskela asemakaava nro: 940500 (KV 19.3.1984, YM 21.05.1985). Alueen pohjoispuolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA1) ja eteläpuolella on hautausmaa-alue (EH(H)). Hautausmaa-alueen itäpuolella on yleinen pysäköintialue (LP). Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkeva Lahdenväylä on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kaupunkitilalautakunta on päättänyt 25.10.2023 kokouksessaan myöntää Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen noin 1,9 hehtaarin suuruiselle alueelle osoitteessa Siltaniitynkuja 1b säilöönottoyksikön sijoittamisen tutkimiseksi alueelle. Mahdollisen myöhemmän tonttikaupan ehtona on, että kaupungilla on mahdollisuus saada ostettua Senaatti-kiinteistöjen omistamat tontit 61304/3 ja 4 Tikkurilassa. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002590 ja kaavoitus tuli vireille 20.2.2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, sekä ne, jotka katsovat olevansa osallisia. Lisäksi osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, energia- ja tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, HSY, Uudenmaan ELY, Liikennevirasto, Vantaan kaupunginmuseum, Uudenmaan liitto sekä HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 12 mielipidettä.

Mielipiteet (tiivistelmät):

Caruna Oy: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Fingrid: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES: Tukesilla ei ole lausuttavaa kemikaaliturvallisuuslain säädännön näkökulmasta (390/2005). Alueella ei sijaitse Tukesin valvonnassa olevia kemikaalikohteita.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Asemakaavamuutosalueen Siltaniityn VP(P) koilliskulmassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy puistomuuntamo M2481. Asemakaavatyössä tulee huomioida muuntamon sijainti ja sen mahdollinen saneeraustarve Migrin uuden yksikön sähköistämisen tarpeita ajatellen. Asemakaavakarttaan tulee merkitä muuntamon nykyinen sijainti muuntamon ohjeellisella rakennusalan vm- kaavamerkinnällä sekä huomioida muuntamon uudelleen rakentaminen nykyisen viereen alueen käyttöä suunnitellessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Siltaniitynkujalta.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee saksalainen sotilashautausmaa, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Kyseessä on Suomessa ensimmäisessä ja toisessa maailmansodassa kuolleiden saksalaisten sotilaiden hautausmaa. Uutta rakentamista ei pidä osoittaa suoraan hautausmaan rajojen viereen, vaan hautausmaan ja säilöönottoyksikön väliin tulisi jättää riittävän kokoinen suojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä tulisi säilyttää nykyistä metsää ja mahdollisesti täydentää sitä, jolloin kontrasti vankilamaisen muurin ja metsäisen hautausmaan välillä olisi mahdollisimman vähän häiritsevää.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL: Ei lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Alueen yleinen vesihuolto on rakennettu. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Itä-Hakkilan omakotiyhdistys ry: Alueen asukkaat toivovat, että Migrin talteenottoyksikkö voitaisiin sijoittaa toiseen paikkaan, joka ei olisi niin keskellä asutusalueita. Itä-Hakkilan alueen tonttien omistajat ovat huolissaan hyvämaineisen, lapsiperhevaltaisen alueen tulevaisuudesta, jos Migrin säilöönottoyksikkö sijoitetaan suunnitellulle paikalle. Alue on ollut kuuluisa matalasta rikollisuustasestaan ja tällainen suunnitelma ei vakuuta alueen asukkaita. Erään tietolähteen mukaan yksi vaihtoehto sijoituspaikaksi olisi Tuusulan Jokelassa. Kun kyseiselle Itä-Hakkilan alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa joitain rakennuksia suunnitellaan, niin tulisi ottaa huomioon seuraava asia. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne toimivat samalla meluaitana Itä-Hakkilaan päin. Saksalaisella hautausmaalla on kaunis kiviholvi, jossa käynti on nykyisin lähes mahdotonta Lahdenväylän liikennemelun johdosta, joten samassa yhteydessä olisi suotavaa rakentaa kyseiselle kohdalle vaikka matalampikin meluaita.

Yksityishenkilö 1: Itä-Hakkila on tunnettu lapsiperheiden suosimana alueena, jonka vuoksi olen huolissani kaavan vaikutuksesta alueen rauhallisuuteen sekä varsinkin turvallisuuteen. Uskon, että maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikölle on myös muita mahdollisia sijainteja.

Yksityishenkilö 2: Asun kyseisen kaavamuutosalueen läheisyydessä ja pelkään alueen muuttuvan entistä turvattomampaan suuntaan. Idyllisellä Itä-Hakkilan pientaloalueella varkauspauket ovat lisääntyneet viimevuosien aikana ja kyseinen hanke lisää mielestäni entisestään alueen turvattomuutta. Alueella on jo vankila, eikä se jo yksissäänkin riitä syyksi sille, että alueen mainetta ei pidä heikentää yhtään enempää kuin sitä on jo nyt heikennetty. En halua, että yhteisiä verorahojamme käytetään kyseiseen hankkeeseen. Vantaalta löytyy varmasti muitakin jo valmiita tiloja, joissa kyseistä maahanmuuttoviraston toimintaa voidaan harjoittaa.

Yksityishenkilö 3: Miksi tällaisia laitoksia pitää pystytellä näin lähelle lapsiperhealueita? Mitä tämä yksikkö tekee minun asuntoni arvolle? Kyllä Suomesta löytyy monta parempaakin paikkaa, jossa tämä ei vaikuttaisi kenenkään elämään millään tavalla. Tällä suunnitelmalla tämä tulee vaikuttamaan monien ihmisten elämään ja ei millään hyvällä tavalla.

Yksityishenkilö 4: Tämä kaava on täysin vastuuton nyt, kun ilmaston lämpeneminen on jo ylittänyt kriittisen 1,5 asteen rajan ja jokainen hiilinielu on tarpeellinen. Kaupungin alueella on tyhjiillään olevia rakennuksia huomattava neliöpinta-ala, joka saadaan hyötykäyttöön, jos niin halutaan. Tämä on ehdottomasti selvitettävä ja tehtävä kokonaisarvio tilojen hyödyntämisestä.

Yleisötilaisuudet

Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.4.2024, paikalla oli edustajat asemakaavoituksesta ja Senaatti-kiinteistöiltä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7(SA1))

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittämisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

Kokonaisheikentymättömyys

Osana Vantaan kaupungin luontoposiitivisuus 2030 tavoitetta on pyrkimys maankäytön suunnittelussa kokonaisheikentymättömyyteen. Maankäytön kokonaisheikentymättömyyden avulla kyetään sovittamaan yhteen sekä hankkeiden toteuttaminen että luonnon monimuotoisuus turvaaminen.

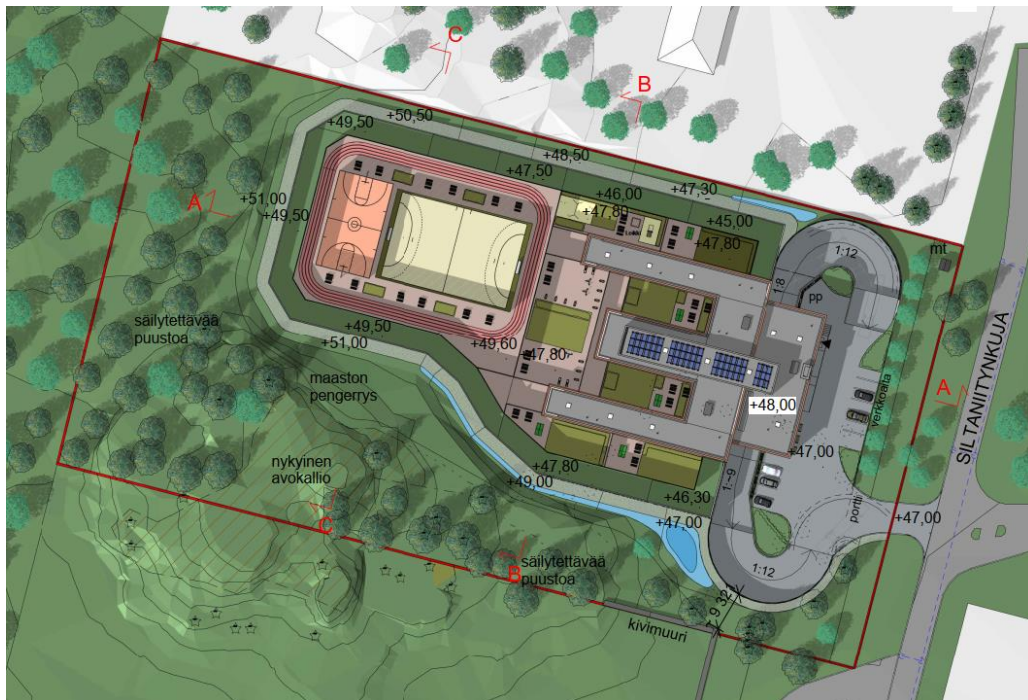
Tavoitteen saavuttamiseksi asemakaavahankkeissa selvitetään luontohaittaa lieventävien ja välttävien toimenpiteiden jälkeen menetetyt luontoarvot. Nämä menetetyt luontoarvot hyvitetään täysmääräisesti ekologisella kompensaatiolla. Kaavahankkeen osapuolten kanssa on sovittu ekologisen kompensaation toteuttamisesta luonnonsuojelulain mukaisesti.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on tehty viitesuunnitelman pohjalta, joka puolestaan perustuu Senaatti-kiinteistöjen ja Maahanmuuttovirasto Migrin laatimaan Säilöönottoyksikkö -konseptiin.



Kuva 12. Ote viitesuunnitelmasta, One Architects 22.11.2024.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisin rakentamaton ja metsäinen puistoksi kaavoitettu alue yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Rakennuksen sallittu maanpäällinen korkeus on neljä kerrosta. Kaavassa osoitetaan maanalaisia tiloja. Rakennus ja piha-alueen ympärille sallitaan muurin rakentaminen. Muurille ja rakennuksen julkisivuille annetaan kaupunkikuvallisia laatu-määräyksiä. Tontilla sijaitseva avokallio, siihen liittyvä metsikkö sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävän muurin osa merkitään säilytettäväksi. Kaavassa on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut suojeltavina puina.



Kuva 13. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.4.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,94 ha. Kaavamuutosalue merkitään yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Rakennusoikeus tontilla on 6 500 k-m², jolloin tehokkuudeksi muodostuu noin $e = 0,34$. Rakennusoikeus mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa.

Autopaikka- ja pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennuksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Määräyksellä pyritään välttämään laatikkomaista ja vankilamaista mielikuvaa uudisrakennuksesta.

Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys-, ja väri vaihteluin. Varsinkin Honkanummen sotilashautausmaahan ja Siltaniitynkujaan rajautuvilla rakennusaloilla tulee julkisivujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen kiinnittää erityistä huomiota ja sovittaa arkkitehtuurin keinoin rakennusta huolellisesti ympäristöönsä väriykseltään, massoituksestaan ja materiaaleiltaan esimerkiksi käyttämällä puuverhoilua, luonnonkiveä tai muurattua tiiltä julkisivuissa. Lisäksi ilmanvaihtohuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kaavassa annetaan määräyksiä melusuojaukseen, resurssiviisauteen ja uusiutuvan energian käyttöön liittyen. Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeidensuuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Pihat

Kaavassa mm määrätään puiden ja avokallion säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,8. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueella kasvavat suuret puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovit- taen. Kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja avokallioita tulee säilyttää. Rakentamista mai- semoidaan ympäröivään alueeseen sen ominaispiirteet huomioon ottaen, mm. kuntan, niityn ja luonnonkivien avulla. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksel- lisin istutuksin.

Tontille ulottuu osa viereisen saksalaisen sotilashautausmaan muurista, joka on rakennuspe- rintökohde. Muuri on merkitty kaavassa suojeltavana rakennelmana.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnos- tettava.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevedet tulee vii- vyttää korttelialueella. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttaa myös maavaraisina, avoimina pai- nanteina. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatamista, ja ole- vaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Alueelle rakennettavasta muurista on annettu kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Muurin päälle tuleva ylityseste tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy katutasolta katsot- tuna kaupunkikuvassa. Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna. Lisäksi muu- rin tulee väriykseltään soveltua ympäristöönsä ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin värimaailman tulee olla lämmin ja luonnollinen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu yksi julkisille rakennuksille varattu korttelialue. Kort- telialueeseen sisältyy korttelin käyttötarkoitukseen liittyvä pysäköintialue sekä ulkoilutilat.

4.3.1 Korttelialueet

Y Julkisten rakennusten korttelialue

Asemakaavan muutoksella muodostuu julkisten rakennusten korttelialuetta numero 96103. Kortteliin sallitaan rakennettavan 6500 k-m² neljään kerrokseen. Lisäksi maanalaisiin tiloihin sallitaan sijoitettavan teknisiä- ja huoltotiloja, väestönsuojia, yhdyskäytäviä, pysäköintipaik- koja ja saattoliikenteen paikkoja.

Tuleva uusi rakennus on toteutettava korkealuokkaisesti ja kestävästi. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys-, ja väri vaihteluin. Uusiutuvan energian käyttö tulee mahdollistaa kattomuotojen valinnassa. Asunto-, oleskelu- ja toimistotilat tulee suojata Lahdenväylältä tulevalta melulta ja rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Siltaniitynkujan edustalle sijoittuu autopaikkojen rakennusala ja ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin. Ajoneuvoille varatut alueen osat saa aidata. Autopaikka- ja pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennuksen taakse sijoittuu rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä ulkoilualueita. Ulkoilualueiden ympärille on osoitettu enintään 6 metriä korkea muuri, joka rakennetaan kiinni rakennukseen. Muurin tulee soveltua ympäristöön ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna ja sen päälle tuleva ylityksestä tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy katutasolta katsottuna kaupunkikuvassa.

Tontille on annettu vihertehokkuudeksi vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovittaen. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto ja avokalliot tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee kuitenkin välttää louhintaa ja puiden kaatamista. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella ja puhtaat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maaperään. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttaa myös maavaraisina, avoimina painanteina.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

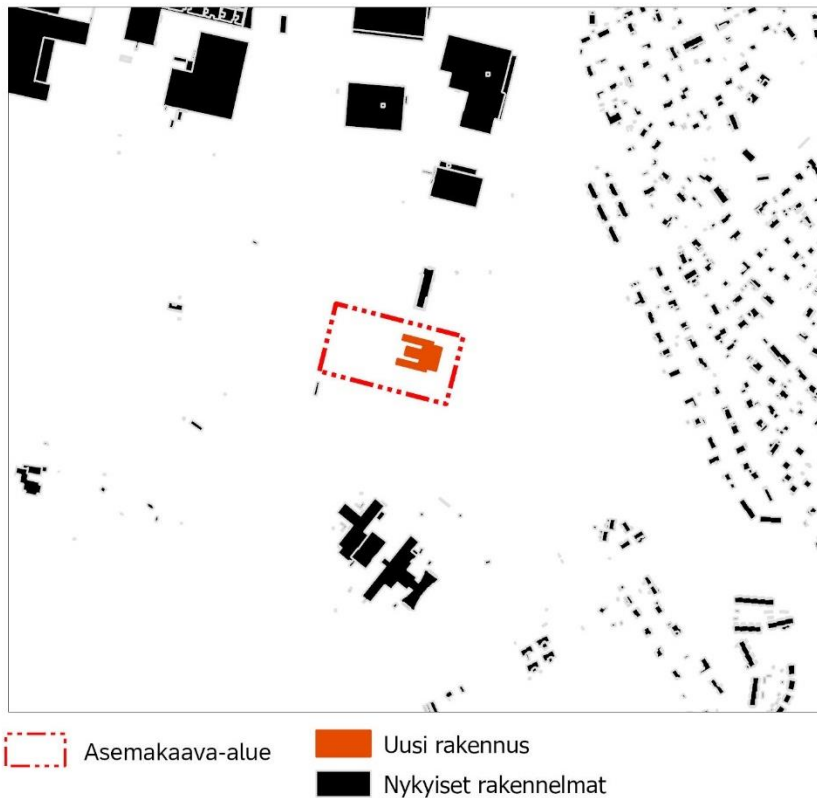
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta väestön rakenteeseen tai kehitykseen. Kaavalla ei osoiteta pysyvää asumista.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu väljästi rakennetulle alueelle kahden vilkkaasti liikennöidyn tien väliin. Kaavaratkaisu tiivistää paikallisesti kaupunkirakennetta.



Kuva 14. Kaupunkirakenne lopputilanteessa uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen.

Kaupunkikuva

Alueelle mahdollistetaan nelikerroksisen ja aidatun laitoksen rakentaminen. Rakennuksen arkkitehtuuriin kiinnitetään huomiota, jotta tuloksesta muodostuu kaupunkikuvallisesti miellyttävä. Ulkoilutilojen ympärille rakennetaan muuri, jolle on annettu kaupunkikuvallisia määräyksiä. Muurin ja saksalaisen sotilashautausmaan väliin tullaan säilyttämään ja tarvittaessa istuttamaan puita näköesteeksi. Korttelille on määrätty 0.8 vihertehokkuus. Alueella kasvaa arvopuita, joista osa tulee säilyttää. Lisäksi alueella sijaitsee maisemallisesti kaunis avokallio, jota tulee säilyttää tai hyödyntää sellaisenaan maisemoinnissa. Alueen ominaispiirteitä tuetaan esimerkiksi maisemoimalla rakentamista ympäristöön kuntan, niityn ja luonnonkivien avulla sekä säilyttämällä ympäröivää puustoa. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksellisin istutuksin.



Kuva 15. Havainnekuva Lahdentieltä pohjoisesta katsottaessa.



Kuva 16. Havainnekuva Lahdenväylältä pohjoisesta katsottaessa.



Kuva 17. Havainnekuva Lahdentieltä etelästä katsottuna.

Asuminen

Kaava-alueelle sijoitetaan Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikkö, johon rakentuu asuntolatilat noin 60-90 henkilölle. Kyseessä on tilapäinen ja lyhykestoinen asuminen. Hankkeella ei ole muuta vaikutusta asumiselle.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön rakentamisen alueelle. Hanke tuo arviolta 40-60 uutta työpaikkaa alueelle. Yksikössä työskentelee mm. ohjaus- ja valvontahenkilöstöä sekä terveydenhuollon ammattilaisia.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksiin.

Kaupunki neuvottelee hankkeen yhteydessä maan vaihdosta osana tonttikauppaa. Hankkeen toteutuessa on tonttikaupan ehtona, että kaupunki saisi ostettua Tikkurilassa osoitteessa Kiehotie 46 ja 46a sijaitsevat tontit 61304/3 ja 4 omistukseensa. Tontti 3 on voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH, pinta-ala 3754 m², rakennusoikeus 5500 k-m²) ja tontti 4 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA, pinta-ala 664 m²).

Tonttivaihto helpottaisi kaupungin akuuttia tonttipulaa.

Tontin koillisnurkassa sijaitseva puistomuuntamo on osoitettu katualueelle. Muuntamo saate-taan joutua vaihtamaan ja maanalaisia johtoja voidaan joutua siirtämään. Mikäli maakaape-leita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Yksikön asiakkaat ovat pääasiallisesti turvaamistoimena säilöön otettuja ulkomaan kansalaisia. Säilöön otetut eivät voi poistua laitoksesta. Säilöönotto voi kohdistua mm. henkilöön, jonka henkilöllisyydestä on epäselvyyttä tai jonka oletetaan yrittävän estää maasta poistamisensa. Myös henkilö, joka on syyllistynyt tai epäillään syyllistyneen rikokseen tai aiheuttaa uhkan kansalliselle turvallisuudelle, voidaan ottaa säilöön. Lisäksi keskukseen voidaan sijoittaa pieniä määriä ns. rajamenettelyssä olevia kansainvälisen suojelun hakijoita, joiden liikkumisen va-pautta on tarpeen rajoittaa.

Yksikkö ei ole vankila, vaan maahanmuuttoalan lainsäädännön perusteella toimiva suljettu lai-tos, jossa tarjotaan tarkoituksenmukaiset ja toimivat palvelut, turvallisuudesta sekä säi-löönoton varmuudesta ja liikkumisen rajoittamisesta huolehtien. Ulkomaalaisen säilöönnotosta päättää poliisi tai Rajavartiolaitos, tyypillisesti pannessaan täytäntöön maasta poistamista kos-kevaa Maahanmuuttoviraston päätöstä ja lievempien turvaamistoimien ollessa riittämättö-miä.

Hankkeella ei ole sosiaalisia vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisille alueille.

Virkistys

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykselle, sillä aluetta käytetään nykytilanteessa hyvin vähän virkistyskäyttöön sijaintinsa takia. Opaskoirakoulun kouluttajat ja asiakkaat käve-lyttävät koiria Siltaniitynpuistossa sijaitsevia polkuja pitkin. Osa poluista säilyy vielä säilöönnot-toyksikön rakentamisen jälkeen, eikä polkujen käyttöä ole estetty. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Kulttuuriympäristö

Hanke ei vaikuta hautausmaa-alueen käyttöön. Hautausmaan vanhan kivimuurin osa, joka ulottuu korttelialueelle, säilytetään ja merkitään rakennushistoriallisena kohteena ja laitoksen ja hautausmaan väliin jätetään suoja-alue, jolla sijaitsee metsää. Lisäksi hautausmaan puolei-siin julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja huolehdittava miellyttävän kaupunkiku-van muodostumisesta hautausmaan suuntaan.

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteelle. Kaavalla osoitetaan pysäköinti tontille ja rakennuksen maanalaisiin tiloihin.

Vesihuolto

Kaavamuuotos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uu-delleen rakentamista. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maape-rään. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Tulvareitit tulee suunnitella siten, ettei luiskia pitkin päädy suuria määriä hulevettä rakennusten maanalaisiin tiloihin. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentami-sen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuuotosalueen hule-vesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla

hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

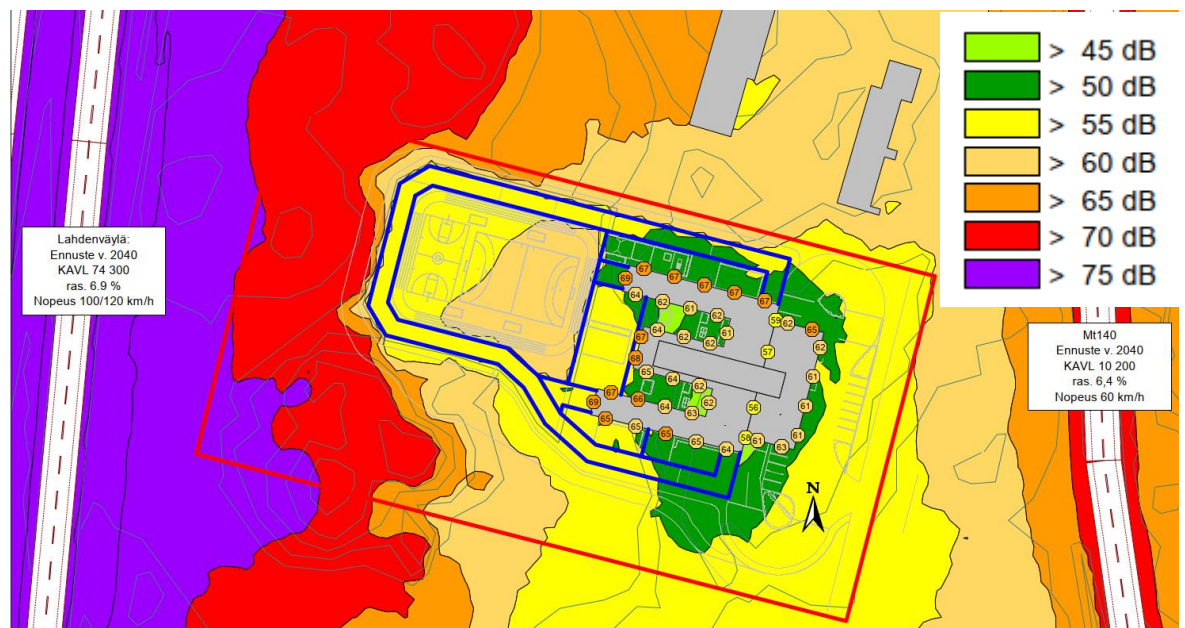
Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on Lahdenväylältä ja Lahdentieltä tuleva tieliikennemelu. Ennustetilanteessa vuonna 2040 Lahdenväylällä kulkee 75 300 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL), josta 6,9 % on raskasta liikennettä. Lahdentiellä ajoneuvojen määrä on 10 200 vuorokaudessa (KAVL) ja raskaanliikenteen määrä 6,4 %. Rakennus sijoittuu tontin hiljaisimmalle osalle, jossa päiväaikainen melutaso on nykytilanteessa 55-60 dB. Korkeimmat päiväajan melutasot julkisivuilla ovat 69 dBA Lahdenväylän puoleisilla julkisivuilla ja 65 dBA Lahdentien puoleisilla julkisivuilla. Yöajan keskiäänitasot ovat Lahdenväylän puoleisilla julkisivuilla 62 dBA ja Lahdentien puoleisilla julkisivuilla 59 dBA. Tieliikenteen pienhiukkaset eivät aiheuta alueella ongelmia.

Pihan ympärille rakennetaan muuri, jonka korkeus on pihatasosta 5-6 m. Muuri suojaa pihaa tehokkaasti melulta. Kohteeseen laaditun laskennallisen meluselvityksen perusteella päiväajan keskiäänitasolle annettu ohjearvotaso 55 dB alittuu kohteen perhepihoilla, sekä leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Selvityksen mukaan päiväajalle määritetty keskiäänitason ohjearvo ylittyy Lahdenväylän puoleisella pelikenttäalueella, jonne laskennallisesti arvioiden kohdistuu noin 57...62 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

Kohteeseen sovelletaan lähtökohtaisesti asumisen ohjearvoja. Säilöönnottoyksikössä asuminen on lyhytaikaista verrattuna normaaliin asumiseen, mikä vaikuttaa hyväksyttävän melutason arvioimiseen. Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa vähintään 34 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdenväylän suuntaan ja vähintään 30 dB asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdentien suuntaan.



Kuva 18. Tieliikenteen melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitasoilla.



Kuva 19. Tieliikenteen melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa yöajan keskiäänitasoilla.

Kaava-alueella mahdollisesti sijaitsevat pilaantuneet maat tulee tutkia ja tarpeen vaatiessa puhdistaa rakentamisen aikana.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisin metsäiselle alueelle. Rakentamisella tulee olemaan vaikutuksia luontoon puuston vähenemisen kautta. Hanke hyödyntää kuitenkin pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa, joten maanmuokkausta ei tarvitse toteuttaa muualta kuin välitörmältä rakennusalueelta. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatamista. Korttelialueelle asetetulla vihertehokkuustavoitteella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Luonto ja eläimet

Kaavassa on määrätty korttelin vihertehokkuuden, jonka tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatoa.

Vuoden 2024 inventointitulosten perusteella Siltaniitynkuja 1b:n alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lajin ydin- tai elinalueita eikä liito-oravalle tärkeitä puustoisia kulkuyhteysreittejä. Alueen rakentaminen ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai vaikuta muilla tavoin epäedullisesti lajin elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin. Asemakaavamuutokselle ei näin ollen ole luonnonsuojelulain 78 § 2 mom:n säädöksestä johtuvaa estettä.

Luontolausuntoa varten tehdyssä aiempien luontotietojen selvityksessä sekä elokuun 2024 maastoinventoinnissa ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joihin kohdistuisi vaikutuksia kaavamuutoksen kautta.

Alueen luontotyyppien ekologinen tila on kohtalainen ja hankealueella esiintyy luontoarvoa yhteensä 1,3 luonnonarvohehtaaria (hha). Kaavamuutoksen myötä alueen luontoon kohdistuva haitta on suuruudeltaan 0,8 luonnonarvohehtaaria (hha).

Ekologinen kompensatio

Hankkeen myötä luonnolle syntyvä haitta hyvitetään täysmääräisesti toteuttamalla luonnonsuojelulain mukainen ekologinen kompensatio. Ekologisessa kompensaatiossa luonnolle syntyvä haitta hyvitetään parantamalla luonnon tilaa toisaalla. Luonnontilaa parantavat toimet voivat olla muun muassa ennallistamista tai luonnontilaistamista. Kun syntyvä haitta luonnolle on hyvitetty täysmääräisesti, voidaan puhua kokonaisheikentymättömyydestä.

Hankkeen toteutumisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen reunaehtona on, että Senaatti-kiinteistöt ja Vantaan kaupunki sopivat ekologisen kompensaation toteuttamisesta. Hankkeen myötä syntyvän haitan hyvittämiseen soveltuvalta alueelta varataan ekologisen kompensaation toteuttamiseen tarvittava pinta-ala. Lopullinen tarvittava pinta-ala selviää ELY-keskuksen annettua lausunnon hyvitysalueella tuotettavista luontoarvoista. Hyvittävä alue tulee sijaitsemaan Vantaan kaupungin alueella ja on kaupungin omistuksessa. Ekologisen kompensaation toteutus- ja kustannusvastuu on luonnonsuojelulain 107 § mukaisesti haitan aiheuttajalla eli hankkeella (Senaatti-kiinteistöt). Vantaan kaupungille ei synny kustannuksia ekologisen kompensaation toteuttamisesta. Hanke on ollut osana Vantaan kaupungin ekologisen kompensaation pilotointia.

Hankkeen rakentamisvaihe voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta (LSL 102 § ja 104 §).

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, mutta vihertehokkuusperiaattein ja hulevesien viivytyksen luontopohjaisten ratkaisujen avulla tasoitetaan muutoksesta johtuvia vaikutuksia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavamääräyksissä on uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliöitä. Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensaatiosta. Ekologisella kompensaatiolla pyritään vähentämään hankkeesta luonnolle aiheutuvaa haittaa ja suojelemaan hiilinieluja muualla Vantaalla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensaatiosta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kun ELY-keskus on hyväksynyt ekologisen kompensaation hyvittävät toimenpiteet kompensaatioalueella.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen One Architects:n laatimaan viitesuunnitelmaan.

One Architects: Tuomo Lappalainen
Kiiskinen Ari
Lemarchand Olivier

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti (2.9.2024 asti)
	Milja Halmkrona	aluearkkitehti vs (3.9.2024-31.3.2025)
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti
	Noora Koskivaara	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Katujen ja puistojen palvelualue:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenneinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kaupunginmuseo	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kaupunkiympäristö	Milja Inkeroinen	vuorovaikutusasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2024

Anna Sarikaya
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti (vs.)

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	25.11.2024
Kaavan nimi	002590 93 kaupunginosa Itä-Hakkila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002590
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9408	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2765	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9408

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,9408	100,00	6500	0,33	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

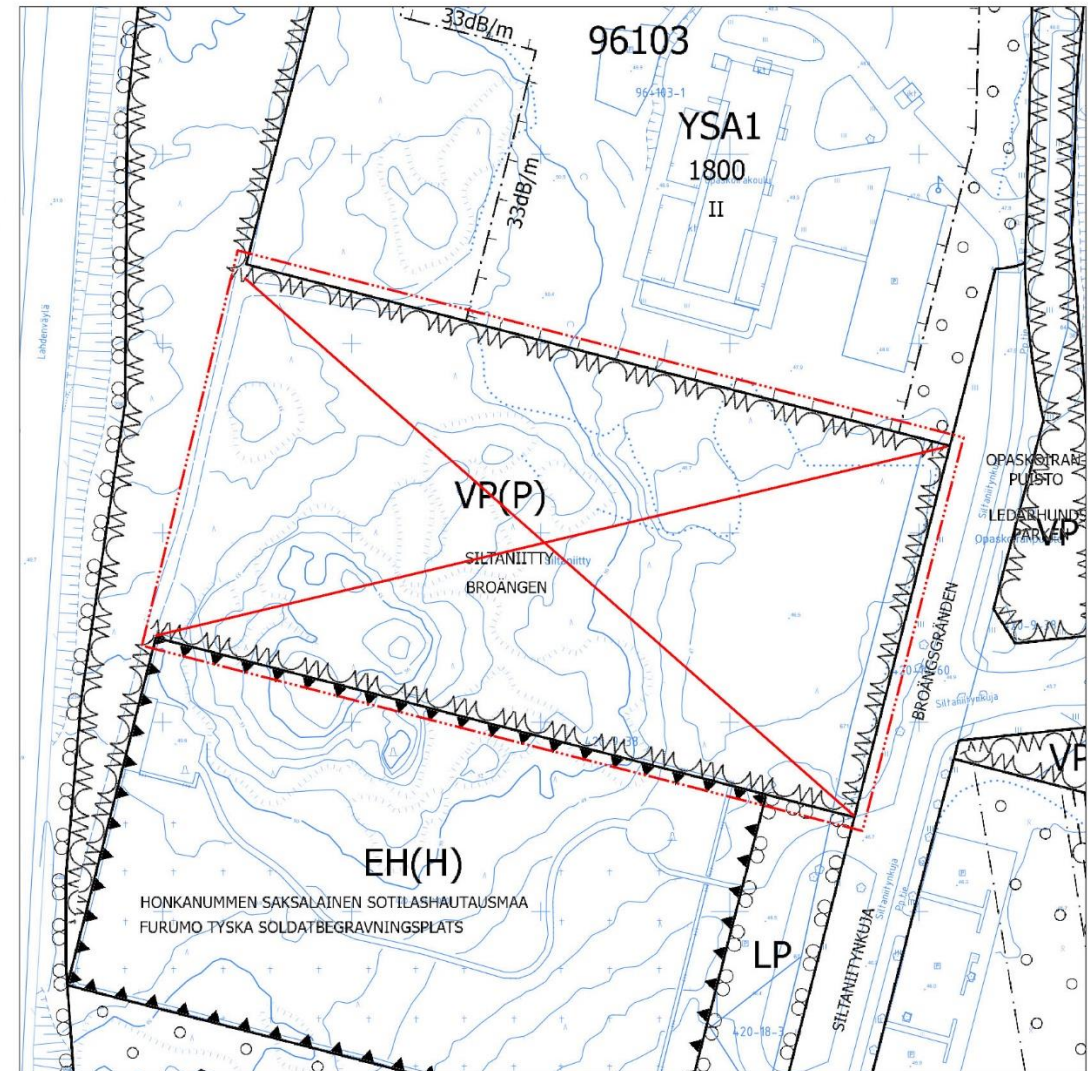
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2765	14,25	0	0,2765	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9408	100,00	6500	0,33	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
Y	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
VP	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

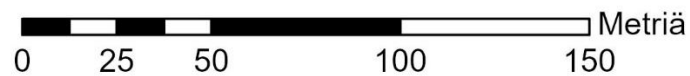
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2765	14,25	0	0,2765	0
ma	0,2765	100,0	0	0,2765	0

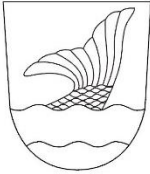


Asemakaavan muutosehdotus

Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002590	Päiväys Datum 10.12.2024
Vantaan kaupunki SILTANIITYNKUJA 1b Kaupunginosa 96, ITÄ-HAKKILA Asemakaavan muutos Osa korttelia 96103. Tonttijako Osa korttelia 96103. 1:2000	 Vanda stad BROÄNGSGRÄNDEN 1 b Stadsdel 96, ÖSTRA HAXBÖLE Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 96103. Tomtindelning Del av kvarteret 96103. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Y Yleisten rakennusten korttelialue. Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennuksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys-, ja värivaihteluiin. Honkanummen sotilashautausmaahan ja Siltaniitynkujaan rajautuvilla rakennusaloilla tulee julkisivujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen kiinnittää erityistä huomiota ja sovittaa arkkitehtuurin keinoin rakennusta huolellisesti ympäristöönsä väriykseltään, massoituksestaan ja materiaaleiltaan esimerkiksi käyttämällä puuverhoilua, luonnonkiveä tai muurattua tiiltä julkisivuissa. Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Liikenne ja pysäköinti Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Autopaikka- ja pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvnan yhteydessä. Ulkoalueet DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för allmänna byggnader. Stadsbild och arkitektur Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material. Byggnadens fasad får inte ge ett slutet intryck. Byggnadens fasader får inte bestå av en obruten yta utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger. På byggnadsytorna som gränsar till Furumo militärgravplats och Broängsgränden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt fasadernas stadsbild. Byggnaden ska noggrant anpassas till sin omgivning när det gäller färgsättning, volym och material genom arkitektoniska metoder, exempelvis genom att använda träpanel, natursten eller murad tegel i fasaderna. Vid val av takformer och takvinklar samt riktning av takfall bör möjligheten till användning av solenergi beaktas. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Trafik och parkering Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Behovet av bil- och cykelplatser fastställs i samband med bygglovet. Utomhusområden

002590

2/3

Aluetta ei saa käyttää ulkovalaistointiin.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puuston kaatamista.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovitettuna. Kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja avokalliota tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakentamista maisemoidaan ympäröivään alueeseen sen ominaispiirteet huomioon ottaen, mm. kunnan, niityn ja luonnonkivien avulla. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksellisin istutuksin.

Hulevedet

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Tulva-erittit tulee suunnitella siten, ettei luiskia pitkin päädy suuria määriä hulevettä rakennusten maanalaisten tiloihin.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttaa myös maavaraisina, avoimina painanteina. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa vähintään 34 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdenväylän suuntaan ja vähintään 30 dB asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdentien suuntaan.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luonteisesti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

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

Resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täydyissä ja kumpareissa.

Området får inte användas för upplagring utomhus.

Bergsbrytning och trädfällning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Stora träd som växer på området ska bevaras och skötas så de hålls livskraftiga. Träden ska skyddas under byggtiden. På området får byggas behövliga gångvägar som omsorgsfullt anpassas till terrängen. För stadsbilden värdefullt trädbestånd och kalberg ska bevaras om möjligt. Byggandet ska anpassas till den omgivande miljön med hänsyn till dess karaktäristiska drag, exempelvis genom användning av mår, ängar och natursten. Byggandet längs Broängsgränden ska integreras i landskapet, bland annat genom flerskiktade planteringar.

Dagvatten

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

Översvämningsvägarna bör utformas så, att stora mängder dagvatten inte når byggnadernas underjordiska utrymmen längs slutningarna.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. Dagvatten ska även ledas och fördröjas som markbaserade, öppna sänkningar. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 34 dB i bostadsrummen och i möteslokaler och i kontors- och motsvarande arbetslokaler minst 25 dB mot Lahtisleden samt minst 30 dB i bostadsrummen och i möteslokaler och i kontors- och motsvarande arbetslokaler minst 25 dB mot Lahtisvägen.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomterna.

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

Resurseffektivitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar och kullar på gården.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

002590

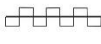
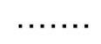
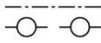
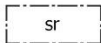
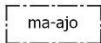
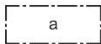
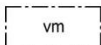
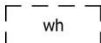
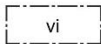
3/3

ITÄ-HA

96103

6500

IV



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Alueen osa, joka on tarkoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön.

Ohjeellinen hulevesialue.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Auton säilytyspaikan rakennusala

Maanalainen ajoyhteys.

Maanalainen tila

Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa teknisiä- ja huoltotiloja, väestönsuojia, yhdyskäytäviä, pysäköintipaikkoja ja saattoliikenteen paikkoja.

Suojeltava rakennus.

Suojeltu rakennus/rakennelma on kulttuurihistoriallisesti merkittävä vanha kiviäitä, jota ei saa purkaa. Aitaan kohdistuvissa korjaus- ja muutostöistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennettava muuri.

Muuri saa olla 6 metriä korkea.

Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna.

Muurin päälle tuleva piikkiaita tai verkko tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy katutasolta katsottuna kaupunkikuvassa.

Muurin tulee väriykseltään soveltua ympäristöönsä ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin värimaailman tulee olla lämmin ja luonnollinen.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Del av område, som är anvisat för motions- och rekreationsbruk.

Riktgivande dagvattenområde.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil

Underjordiskt körförbindelse.

Underjordiskt utrymme

Det är tillåtet att placera tekniska och serviceutrymmen, skyddsrum, förbindelsegångar, parkeringsplatser och platser för angöringstrafik i underjordiska utrymmen.

Byggnad som ska skyddas

Den skyddade byggnaden/strukturen är en kulturhistoriskt betydelsefull gammal stengårdsgård som inte får rivas. För reparationer och förändringar som gäller stengårdsgården måste utlåtande från den lokala museimyndigheten inhämtas.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

En mur som ska byggas.

Muren får vara 6 meter hög.

Muren eller delar av den får byggas lutande inåt.

Taggträdsstängsel eller nät som kommer ovanpå muren ska installeras på murens insida så att det inte syns från gatunivå i stadsbilden.

Muren ska färgmässigt passa in i sin omgivning och ge ett stadsbildsmässigt diskret intryck. Murens färgskala ska vara varm och naturlig.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

TOMTINDELNING

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

Tuloskortti

Päivämäärä13.11.2024

Osoite ja kaupunginosaSiltaniitynkuja 1b, Itä-Hakkila

Kaavan numero ja kortteli2590

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	1,3	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,8	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
		Istutettava kasvillisuus	4	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	11	36

Hulevesimäärä m³

33,8

Valuma kerroin C

0,5

Viivytystilavuustarve m³

33,8

Jää viivytettämättä m³

0,0

Esitettyjen hulevesiratkaisujen
viivytystilavuus m³

65,7

Läpäisemättömän pinnan osuus

16 %

Osuus painotetusta
kokonaispinta-alasta, %

Elementti	Osuus, %
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2,1 %
Istutettava kasvillisuus	11,2 %
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	24,7 %
Pinnoitteet	37,6 %
Hulevesien hallinta	24,4 %

Eri osa-alueiden painoarvo
vihertehokkuudessa, %

Osa-alue	Painoarvo, %
Ekologisuus	21,6 %
Toiminnallisuus	18,7 %
Maisema-arvo	19,6 %
Kunnossapitomäärä	21,5 %
Hulevesien hallinta	18,6 %

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

☒ KAAVAVAIHE

☐ RAKENNUSLUPAVAIHE