

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 11.02.2025

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	8
6 § Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys / SP	9
- Vantaan pysäköinnin mitoitusohje	11
7 § Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / SP	27
- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa	29
- YK2020 kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, 11.2.2025	38
- Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018	48
- Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.1.2020	111
8 § Raportti: "Itämerihaaste -toimenpiteitä kaudelle 2024-2028 ja onnistumisia vuosilta 2019-2023" / SP	130
- "Itämerihaaste -toimenpiteitä kaudelle 2024-2028 ja onnistumisia vuosilta 2019-2023" -raportti	132
9 § Asemakaavan muutos 002468 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Satomäentie 1 / SP	148
10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 161900, 16 Kaivoksela / Palotie / SP	149
- 161900 Lausunnot ja vastineet 22.10.2024, Palotie	153
- 161900 selostus, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 11.2.2025, Palotie	157
- 161900 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 11.2.2025, Palotie	242
11 § Asemakaava 931200 ja tonttijako, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Varikko / SP	243
- Faunatica Oy, Lausunto asemakaavan 931200 luontoselvityksistä, 18.4.2024	251
- 931200 Lausunnot ja vastineet 11.2.2025, Vantaan ratikka: Varikko	265
- 931200 Muistutukset ja vastineet 11.2.2025, Vantaan ratikka: Varikko	279
- 931200 asemakaavaehdotus 11.2.2025, Vantaan ratikka: Varikko	289
- 931200 selostus, asemakaavaehdotus 11.2.2025, Vantaan ratikka: Varikko	290
12 § Asemakaavan muutos 002591 ja maanalainen asemakaava 941500ma sekä tonttijaon muutos, 94. Hakunila / Satulakuja 3 / SP	366
- 002591 ja 941500ma Muistutukset ja vastineet 11.2.2025, Satulakujan päiväkotiki	370
- 002591 ja 941500ma Lausunnot ja vastineet 11.2.2025, Satulakujan päiväkotiki	374
- 002591 ja 941500ma asemakaavamuutosehdotus 11.2.2025, Satulakujan päiväkotiki	378
- 002591 ja 941500ma selostus, asemakaavamuutos 11.2.2025, Satulakujan päiväkotiki	379
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	418
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	419
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	421

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 11.02.2025

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	422
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	427
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	428



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 11.2.2025 klo 17.19–19.27

Paikka Tikkurila, Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Parlamentti

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x	Laakkonen Päivi	
Haverinen Soili	x	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x	Järveläinen Anu	
Karhu Suvi	-	Pietilä Aive	-
Kostilainen Anniina	x	Norrena Vaula	
Linnansalmi Sari	x	Isberg Jeppe	
Merelä Mikko	x	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x	Savuoja Tuure	
Paukku-Sani Sari	x	Nevala Jukka	
Rahkala Ville	x	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	-	Björkell Alex	x
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaukola Ulla	x	Hildén Joni	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Immonen Minja	x	Lehtovirta Elmeri	
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö		x	
Nurmi Juha, yleiskaavapäällikkö		x (klo 17.19–18.56, §:t 1–3)	
Hirvonen Kasper, lakimies		x (klo 17.19–18.56, §:t 1–3)	
Kotiranta Laura, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Anssi Aura

Pöytäkirjanpitäjä Laura Kotiranta

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.2.2025 klo 11.00 mennessä

Jari Jääskeläinen

Sari Linnansalmi

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.2.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Jari Jääskeläinen (varalla Anniina Kostilainen ja Mikko Merelä) ja Suvi Karhu (varalla Sari Linnansalmi ja Tuomas Mutanen).

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 14.2.2025 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Jari Jääskeläinen ja Sari Linnansalmi,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 14.2.2025 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraava selostus:

Asia 7 / Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi ja lakimies Kasper Hirvonen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.2.2025

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

	Nimi	Julkaisupäivä	Linkki
	Kiilan Kiertolan kehityskuva	20.2.2025	https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavoitus/kiilan-kiertotalousalue



5 §

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

21.1.2025 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 11/2025 Osallistuminen hankehakuun HORIZON-MISS-2024-CIT-01-02

§ 13/2025 Osallistuminen hankehakuun HORIZON-MISS-2024-CIT-01: Changing urban spaces and mindsets to accelerate the transition to climate neutrality

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:

https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys / SP

VD/7169/02.08.00.00/2023

SP/HW/SK

Vantaalla autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkatarpeita määrittää vuonna 2018 laadittu *asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohje* ja vuonna 2015 laadittu pääkaupunkiseudun yhteinen *toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet* -ohje. Nyt laadittuun pysäköinnin mitoitusohjeeseen on koottu yhteen asumisen, toimistojen, liiketilojen ja lisäksi joidenkin palveluiden pysäköinnin mitoituksen ohjeet.

Edellisten ohjeiden valmistumisen jälkeen Vantaalle on vahvistunut uusi yleiskaava 2020, joka ohjaa kaupungin kasvun nykyiseen kaupunkirakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja Vantaan ratikan varteen. Vantaan ratikasta tehtiin toteuttamispäätös vuonna 2023 ja liikennöinnin on tarkoitus alkaa vuonna 2029. Sen reitin varrelle voisi tulla 60 000 uutta asukasta ja 30 000 uutta työpaikkaa. Kaupungin tiivistyminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan äärellä vähentää tarvetta oman auton käytölle ja luo edellytykset liikkumiselle kestäväillä kulkumuodoilla.

Mitoitusohjeen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa, asemien ja ratikkapysäkkien läheisyydessä sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista. Tavoitteena on myös autopaikkojen käytön tehostaminen ja pyöräpaikkojen laatutason ohjaaminen.

Pysäköinnin mitoitusohje pyrkii kannustamaan tiiviimmillä alueilla keskitettyihin, nimeämättömiin ja vuorottaiskäyttöisiin pysäköintiratkaisuihin, jolloin rakennettavat pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintipaikkojen tarpeen vähentyessä saadaan säästöjä sekä tilantarpeeseen että kustannuksiin.

Pysäköintipaikkatarve määritellään vyöhykkeittäin. Vyöhykkeet muodostuvat joukkoliikennetarjonnan ja lähipalveluiden kävelysaavutettavuuden perusteella. Uusilla alueilla, joilla kävelyreitit ja palvelutarjonta ovat vielä puutteellisia (Kivistö ja Aviapolis), on vyöhykkeet muodostettu kaavarunkojen tavoitetilan perusteella.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin perusteluin:

”Jatkovalmistelussa tuodaan konkreettinen esitys kivijalkatilojen ja asukkaiden palveluiden kannalta tarvittavan, lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämiseen pysäköintinormista.”

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:



Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:

- Pysäköinnin mitoitusohje

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö sekä Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

liikennesuunnittelupäällikkö Susanna Koponen, puh. 050 302 8911, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Pysäköinnin mitoitusohje

Asunnot, liiketilat, toimistot, palvelut



Mitoitusohjeen sisältö ja käyttö	3
Pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet	4
Mitoitusarvot, yhteenveto	6
Asuminen, kerrostalot	7
Asuminen, pientalot	10
Toimistot	11
Liiketilat	12
Palvelut, peruskoulu	14
Liite, Muut palvelut	

Pysäköinnin mitoitusohjeen laadintaa ohjasi työryhmä, johon kuuluivat Susanna Koponen, Jenni Tyynilä, Markus Holm, Panu-Petteri Kujala, Outi Pitkänen, Hilma Ruoho, Mikael Ström ja Mikel Aizpuru. Mitoitusohjeen laadinnasta vastaisi WSP Finland Oy.

Pysäköinnin mitoitusohje valmistui 4.7.2024.

Asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2018. Pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteiset toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaperiaatteet asemakaavoituksessa laadittiin puolestaan vuonna 2015. Pysäköinnin mitoitusohjeen päivityksellä on pyritty vastaamaan muuttuvan toimintaympäristön tarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa. Pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys on tehty laajassa vuorovaikutuksessa kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Päivitystyön aikana heiltä on kerätty kokemuksia mitoitusohjeen toimivuudesta sekä näkemyksiä kehittämistarpeista.

Tähän mitoitusohjeeseen on koottu sekä asumisen että toimistojen, liiketilojen ja joidenkin palveluiden pysäköinnin mitoitusohjeet. Ohjeen alussa on esitetty pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet. Mitoitusvyöhykkeiden jälkeen on mitoitusohjeet toiminnoittain. Mitoitusohje on muodostettu siten, että varsinainen sitova mitoitusohje on esitetty sivun vasemmalla puolella. Varsinaisen mitoitusohjeen rinnalle, sivun oikealle puolelle on tuotu tarkentavia lisätietoja mitoitusohjeen soveltamisen tueksi. Mitoitusohjeeseen sisältyy pysäköintipaikkojen määrää ohjaavat asiat.

Mitoitusohjeen päivityksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa, asemien ja ratikkapysäkkien läheisyydessä sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asunto- rakentamisen toteutumista. Lisäksi mitoitusohjeella tuetaan rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan ääreen, mikä osaltaan vähentää tarvetta oman auton omistamiseen ja käyttöön. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen.

Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville. Lisäksi keskeisimmillä alueilla mitoitusohje määrittää toimistojen ja liiketilojen osalta myös autopaikkojen enimmäismäärän. Mitoitusohje määrittää myös rakennettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärän ja niiden sijoittamisen sekä pyöräpaikkojen hyvän laatutason.

Mitoitusohje on tavoitteellinen ja ohjaava erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyihin, nimeämättömiin ja vuorottaiskäyttöisiin pysäköintiratkaisuihin, jolloin rakennettavat pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat. Mitoitusohje pyrkii myös kannustamaan täydennysrakentamiseen.



Mitoitusvyöhykkeet

Vantaalla pysäköinnin mitoitus määräytyy mitoitusvyöhykkeiden mukaan.

Vyöhykkeiden muodostamisen keskeinen lähtökohta on ollut lähipalveluiden saavutettavuus kävelen ja joukkoliikennetarjonta. Työssä on hyödynnetty palveluiden kävelysaavutettavuusanalyysin tuloksia. Muita lähtökohtia ovat olleet muun muassa edellisen pysäköinnin mitoitusohjeen vyöhykkeet sekä Vantaan yleiskaava ja kaavarungot (mm. ratikkapysäkit Vantaan ratikan kaavarunko).

Mitoitusvyöhykkeet on pääosin muodostettu todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen. Todellisen kävelyetäisyyden on katsottu kuvaavan paremmin palveluiden sekä juna-asemien ja ratikkapysäkkien saavutettavuutta kuin linnuntie-etäisyys. Alueilla, joilla maankäyttö ja kävely-yhteydet ovat vielä kehittymässä, on käytetty linnuntie-etäisyyksiä.

Seuraavalla sivulla on esitetty pysäköinnin mitoitusvyöhykekartta.

Vyöhyke 1a

Vyöhyke 1a kattaa Vantaan parhaat alueet palveluiden kävelysaavutettavuuden näkökulmasta. Alueet perustuvat paikkatietopohjaiseen kävelysaavutettavuusanalyysiin. Vyöhyke 1a on muodostettu 300 metrin etäisyydellä parhaan kävelysaavutettavuuden alueille Tikkurilassa ja Myyrmäessä todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.

Vyöhyke 1b

Vyöhyke 1b on muodostettu Tikkurilassa, Myyrmäessä, Kivistössä ja Aviapoliksessa Vantaan yleiskaavan C-alueiden pohjalta.

Vyöhyke 2a

Vyöhyke 2a on muodostettu

- Kivistön, Martinlaakson, Korson, ja Koivukylän juna-asemille sekä Mellunmäen metroasemalle 600 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Aviapoliksen juna-asemalle 600 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen. Linnuntie-etäisyyttä on käytetty todellisen kävelyetäisyyden sijaan, koska alueen maankäyttö ja kävely-yhteydet ovat vasta kehittymässä.
- Keskeisimmille ratikkapysäkeille 400 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.

Vyöhyke 2b

Vyöhyke 2b on muodostettu

- Tikkurilan, Myyrmäen, Louhelan, Martinlaakson, Kivistön, Korson ja Koivukylän juna-asemille sekä Mellunmäen metroasemalle 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Aviapoliksen juna-asemalle 1 000 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Hiekkaharjun, Leinelän, Rekolan ja Vantaankosken juna-asemille 800 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen
- Lentoaseman juna-asemalle 800 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Vehkalan juna-asemalle 400 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Lapinkylän juna-asemavaruksen ympärille 600 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen.
- Hakunilan ja Jumbon ratikkapysäkkien ympärille vyöhyke on muodostettu 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Muille keskeisille ratikkapysäkeille joko 400 metrin etäisyydellä todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen tai 400 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen riippuen alueen maankäytöstä ja kävely-yhteyksistä.

Vyöhykkeen muodostamisessa käytetty etäisyys perustuu juna-aseman tai ratikkapysäkin keskeisyyteen ja joukkoliikennedyhteyksiin sekä alueen palvelutarjontaan.

Vyöhyke 2c

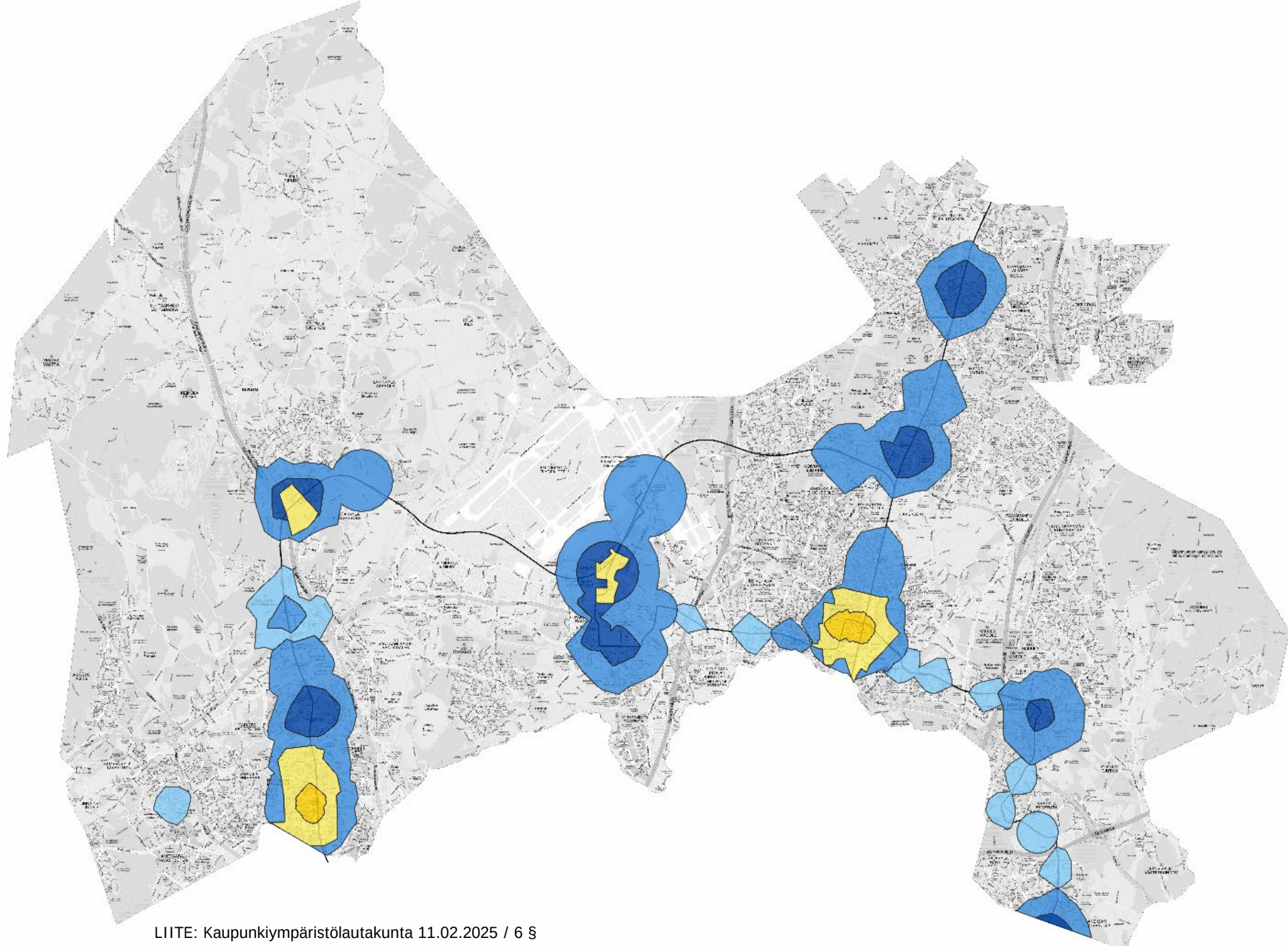
Vyöhyke 2c on muodostettu

- Vehkalan juna-asemalle 1 000 metrin etäisyydelle todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen.
- Muille ratikkapysäkeille joko 400 metrin etäisyydellä todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen tai 400 metrin säteellä linnuntie-etäisyyteen perustuen riippuen alueen maankäytöstä ja kävely-yhteyksistä.
- Pähkinärinteessä 400 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta todelliseen kävelyetäisyyteen perustuen. Pähkinärinne nostettu vyöhykkeelle 2c hyvän lähipalvelutarjonnan ja joukkoliikenteen saavutettavuuden takia.

Muut alueet

Muita alueita ovat kaikki ne Vantaan alueet, jotka eivät sisälly edellä mainittuihin vyöhykkeisiin.

- Vyöhyke 1a
- Vyöhyke 1b
- Vyöhyke 2a
- Vyöhyke 2b
- Vyöhyke 2c



Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Asuminen, kerrostalot	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 130 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 120 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 110 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa *	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / asunto *
	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
Asuminen, pientalot	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto	Vähintään 2 ap / asunto 10 asunnon pientalotontilla vähintään 1 ap / 80 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m ²
	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 pp / 30 k-m ²
Toimistot	Vähintään 1 ap / 160 k-m ² , enintään 1 ap / 75 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 80 k-m ²
Liiketilat Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m ²	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² , enintään 1 ap / 40 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 120 k-m ² , enintään 1 ap / 40 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 80 k-m ² , enintään 1 ap / 30 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²	Vähintään 1 ap / 50 k-m ² , enintään 1 ap / 25 k-m ² Vähintään 1 pp / 70 k-m ²
Muut vähittäiskaupat <2000 k-m ²	Vähintään 1 ap / 200 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 180 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ² Vähintään 1 pp / 30 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² Vähintään 1 pp / 40 k-m ²	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² Vähintään 1 pp / 40 k-m ²	Vähintään 1 ap / 60 k-m ² Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
Koulut	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 150 k-m ² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää

*Asuntokohtainen mitoitus ei koske rakenteellista keskittynyttä pysäköintiä, kun samassa hitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Mitoitusohje

Autopaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)				
Vyöhyke	Perusmitoitus	Opiskelija-asunnot	Ympärivuoro-kautinen palvelu-asuminen	Yhteisöllinen palvelu-asuminen
Vyöhyke 1a	1ap/150 k-m², kuitenkin väh. 1ap/3 asuntoa*	ei vähimmäisvaatimusta	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 1b	1ap/130 k-m², kuitenkin väh. 1ap/3 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 2a	1ap/120 k-m², kuitenkin väh. 1ap/2 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/1000 k-m²	1ap/600 k-m²
Vyöhyke 2b	1ap/110 k-m², kuitenkin väh. 1ap/2 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²	1ap/450 k-m²
Vyöhyke 2c	1ap/100 k-m², kuitenkin väh. 2ap/3 asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²,	1ap/450 k-m²
Muut alueet	1ap/90 k-m², kuitenkin väh. 1ap/asuntoa*	1ap/400 km²	1ap/700 k-m²,	1ap/450 k-m²

*Asuntokohtainen mitoitus ei koske rakenteellista keskitettyä pysäköintiä, kun samassa laitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Seuraavat lisäykset autopaikkojen perusmitoitukseen vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Vieras pysäköintiä varten vähintään 1 ap / 1500 k-m².
- Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap / 5000 k-m². Paikat sijoitetaan porraskäytävien läheisyyteen.

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

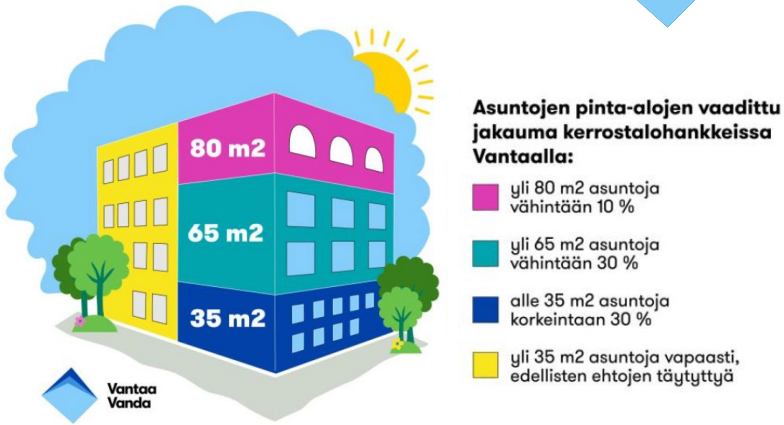
- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Lisätietoja

Autopaikat

Kerrostaloasuntojen koon sääntely (hyväksytty kaupunginhallituksen kokous 18.9.2023):

- 1.1.2024 alkaen maankäyttösopimuksis: asemakaavoissa asuntojen kokoa säädellään uusissa kerrostalohankkeissa seuraavasti: Korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja. Lisäksi vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä tulee olla 80 m² tai suurempia asuntoja.
- Asuntojen kokoa ei säädellä pysäköinnin mitoitusohjeella.



Kadunvarsipysäköinti:

- Kaikki mitoitusohjeen mukaiset autopaikat tulee osoittaa korttelialueelle.
- Vyöhykkeille 1a, 1b ja 2a tulee toteuttaa kaupungin hallinnoimaa yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä. Pysäköintiä tarjotaan kokoojakaduilla liiketilojen ja palveluiden läheisyydessä sekä tonttikaduilla.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §: Sellaisen uuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Autopaikat, vähennykset:

Vuokra-asunnot:

- ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntokohde voi saada 15 %:n vähennyksen perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä. Jos pitkän korkotuen ARA-kohteessa toteutetaan muita autopaikkoja vähentäviä toimenpiteitä (esimerkiksi auto-paikojen nimeämättömyys keskitetyssä pysäköinnissä), voi lisäksi saada puolet kyseisen toimenpiteen ilmoitetusta vähennyksestä.

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

- Jos vähintään 50 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköinti-alueelle tai -laitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 15 %:n vähennyksen (pitkän korkotuen ARA-kohteessa voi saada 7,5 %:n vähennyksen vuokra-asuntovähennyksen lisäksi).
- Jos vähintään 200 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköinti-alueelle tai -laitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 20 %:n vähennyksen (pitkän korkotuen ARA-kohteessa voi saada 10 %:n vähennyksen vuokra-asuntovähennyksen lisäksi).

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköinti-vähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Täydennysrakentaminen:

- Vyöhykkeillä 1a, 1b ja 2a–2c perusmitoituksen mukaisia autopaikkoja ei tarvitse toteuttaa, mikäli kyseessä on alle 800 k-m² täydennys- tai ullakkorakentamiskohte. Suuremmissa täydennysrakentamiskohteissa autopaikkojen määrä lasketaan 800 k-m² ylittävistä kerrosalasta edellyttäen, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Perusmitoituksesta poikkeavan autopaikkamäärän voi saada erillisen selvityksen perusteella.
- Täydennysrakentamisella tarkoitetaan tässä ei-purkavaa rakennetulle tontille toteutettavaa täydennys-rakentamista (esimerkiksi olemassa olevan pysäköintialueen paikalle).

Lisätietoja

Autopaikat, vähennykset:

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

- Autopaikkojen nimeämättömyydellä tarkoitetaan sitä, että kenelläkään ei ole nimettyä/ varattua autopaikkaa, vaan autopaikat ovat vapaasti kaikkien pysäköintioikeuden omaavien käytössä.
- Keskitetyllä pysäköinnillä tarkoitetaan sitä, että samalla pysäköintialueella tai -laitoksessa on usean eri yhtiön pysäköintiä.

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnillä tarkoitetaan sitä, että eri toiminnot (esimerkiksi asuminen, toimistot ja liiketilat) hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Täydennysrakentaminen:

- Täydennysrakentamista koskevaa vähennystä ei myönnetä purkavan uudistamisen kohteisiin eikä rakentamattomille tonteille. Jotta täydennysrakentamista koskevan vähennyksen saa, on täydennys-rakentamisen oltava ei-purkavaa rakennetulle tontille toteutettavaa täydennysrakentamista (esimerkiksi olemassa olevan pysäköintialueen paikalle).

Vähennysten yhdistäminen, useamman autopaikkoja vähentävän toimenpiteen toteuttaminen:

- Pysäköinnin nimeämättömyyden ja vuorottaispysäköintiratkaisujen vähennyksiä ei voi laskea yhteen. Vuorottaispysäköintivähennyksen saaminen edellyttää autopaikkojen nimeämättömyyttä.
- ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteessa vuokra-asuntovähennyksen lisäksi voi saada puolet muiden autopaikkoja vähentävien toimenpiteiden ilmoitetun vähennyksen suuruudesta. Esimerkiksi jos pitkän korkotuen ARA-kohteessa autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä voi saada enintään 22,5 %:n vähennyksen 50–200 autopaikan laitoksessa ja enintään 25 %:n vähennyksen yli 200 autopaikan laitoksessa.
- Vyöhykkeillä 1a, 1b ja 2a–2c rakennettavissa yli 800 k-m² täydennys- tai ullakkorakentamiskohteissa voi saada vähennyksiä mitoitusohjeessa kuvatun mukaisesti.



Mitoitusohje

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)			
Vyöhyke	Perusmitoitus	Opiskelija-asunnot	Palveluasunnot
■ Vyöhyke 1a	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²
Muut alueet	1 pp / 30 k-m ² , kuitenkin väh. 2 pp / asunto	1 pp / 20 k-m ²	käyttötarkoituksen mukaan, kuitenkin väh. 1 pp / 50 k-m ²

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa lukittavaan sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun lukittavaan tilaan. Tilaan tulee olla esteetön kulku kadulta tai pihalta.
- Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.
- Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen. Vähintään 50 % sisätilojen ja katettujen säältä suojattujen tilojen pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina.

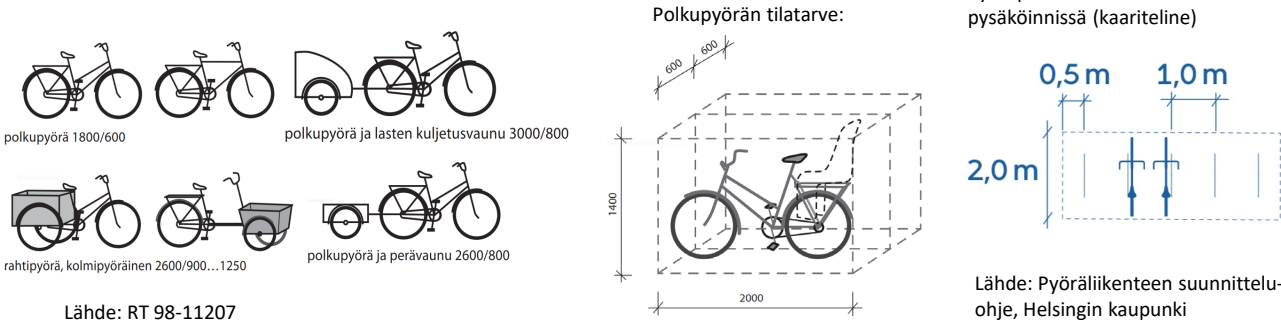
Lisätietoja



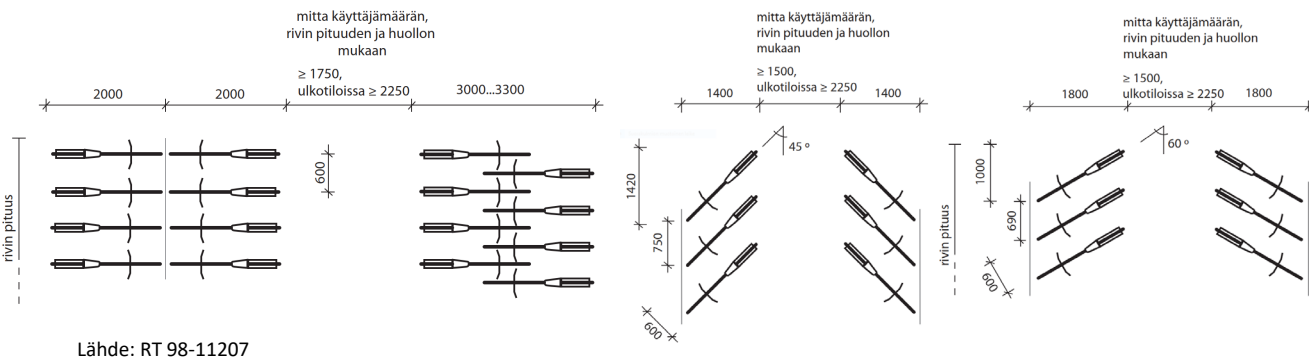
Pyöräpaikat

- Helposti saavutettavan tilan tulee täyttää seuraavat kriteerit:
 - lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan,
 - ovien mitoituksessa (ulkoa pyöräpaikalle) ja helposti avattavuudessa on huomioitava, että pyörä voidaan taluttaa renkaillaan pysäköintipaikalle.
 - reitin tulee olla kynnyksetön ulkona pyöräpaikalle (kynnyksen enimmäiskorkeus 20 mm)
 - sijainti lähellä ulko-ovea.
- Tilavarauksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon erikoispyörät ja liikkumisen apuvälineet (muun muassa nelipyöräiset potkupyörät, lastenpyörät, kolmipyörät, tavarapyörät ja pyörien perävaunut). Näille varataan tilaa esimerkiksi telinerivien päihin. Pyöräpysäköintiin suositellaan jätettäväksi laajentumisvaraa pyöräpysäköinnin kysynnän lisääntymistä sekä suurempien polkupyörien, kuten tavarankuljetuspyörien, pysäköintitarvetta varten.

Erilaisten pyörätyyppien mittoja (mm, pituus/leveys):



Pyöräpaikkojen mitoitusohjeita:



Mitoitusohje

Mitoitusarvot (vähimmäismäärä)		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	1 ap / 90 k-m², kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 1b	1 ap / 90 k-m², kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 2a	1 ap / 90 k-m², kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 2b	1 ap / 90 k-m², kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 2c	1 ap / 90 k-m², kuitenkin väh. 1,2 ap / asunto	1 pp / 30 k-m²
Muut alueet	1 ap / 80 k-m², kuitenkin väh. 1,5 ap / asunto, mikäli kyseessä on vähintään 10 asunnon pien- talotontti, jossa on keskitetty pysäköinti Muissa tapauksissa 2ap / asunto. Toinen autopaikoista voidaan toteuttaa auton tilapäistä säilytystä varten esimerkiksi siten, että autot pysäköidään peräkkäin.	1 pp / 30 k-m²

Autopaikat

- Tiivis-matala-alueilla em. pientalokortteleiden mitoitus tai erillisen selvityksen mukainen mitoitus. Vähintään 1 ap / asunto tulee sijoittaa kiinteistön omalle tontille. Muut autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettavalla tavalla esimerkiksi kiinteistöjen yhteiselle pysäköintialueelle.
- Esteettämiä autopaikkoja varataan yhtiömuotoisiin rivitalokohteisiin vähintään 1 ap. Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.

Pyöräpaikat

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa lukittavaan sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun lukittavaan tilaan. Tilaan tulee olla esteetön kulku kadulta tai pihalta.
- Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2025 / 6 §

Lisätietoja



Autopaikat

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Mitoitusarvot Sisältää sekä työntekijöiden että toimistossa asioivien paikat		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	Vähintään 1 ap / 160 k-m ² , enintään 1 ap / 75 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 60 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	Vähintään 1 ap / 100 k-m ² , enintään 1 ap / 50 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	Vähintään 1 ap / 80 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	Vähintään 1 ap / 80 k-m ²	Vähintään 1 pp / 50 k-m ²
Muut alueet	Vähintään 1ap / 50 k-m ²	Vähintään 1 pp / 80 k-m ²

Autopaikat

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Vähennykset:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköinti-vähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lisätietoja



Autopaikat

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähkö-ajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, on asennettava yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti:
 - vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11–50;
 - vähintään kaksi normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on 51–100;
 - vähintään kolme normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on yli 100.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Pyöräpaikat

- Asiakkaille ja vierailijoille tarkoitetut pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen.
- Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat. Työntekijöiden pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien ja suihku- ja pukuhuonetiloihin vievien kulkuyhteyksien läheisyyteen.
- Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Mitoitusohje

Autopaikat – mitoitusarvot		
Sisältää sekä työntekijöiden että liiketilassa asioivien paikat		
Vyöhyke	Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m ²	Muut vähittäiskaupat <2000 k-m ²
■ Vyöhyke 1a	Väh. 1 ap/150 k-m ² enint. 1 ap/40 k-m ²	Väh. 1 ap/200 k-m ² enint. 1 ap/60 k-m ²
■ Vyöhyke 1b	Väh. 1 ap/120 k-m ² enint. 1 ap/40 k-m ²	Väh. 1 ap/180 k-m ² enint. 1 ap/50 k-m ²
■ Vyöhyke 2a	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/50 k-m ²
■ Vyöhyke 2b	Väh. 1 ap/100 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ²
■ Vyöhyke 2c	Väh. 1 ap/80 k-m ² enint. 1 ap/30 k-m ²	Väh. 1 ap/100 k-m ²
Muut alueet	Väh. 1 ap/50 k-m ² enint. 1 ap/25 k-m ²	Väh. 1 ap/60 k-m ²

Autopaikat:

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Vähennykset:

- Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköintivähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Vähennyksen suuruus riippuu siitä, miten hyvin eri toiminnot mahdollistavat autopaikkojen vuorottaiskäytön eri vuorokaudenaikoina. Vuorottaispysäköintivähennyksen voi saada, kun laitoksen koko on vähintään 50 autopaikkaa. Suuremmasta laitoksesta on mahdollista saada suurempi vähennys.

Lisätietoja

Autopaikat:

Kadunvarsipysäköinti:

- Kaikki mitoitusohjeen mukaiset autopaikat tulee osoittaa tontille.
- Vyöhykkeille 1a, 1b ja 2a tulee toteuttaa kaupungin hallinnoimaa yleistä lyhytaikaista asiantipysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä. Pysäköintiä tarjotaan kokoojakaduilla liiketilojen ja palveluiden läheisyydessä sekä tonttikaduilla.

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot hyödyntävät samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.

Sähköautojen latauspaikat:

- Laki rakennusten varustamisesta sähkö-ajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) 5 §:
Sellaisen uuden muun rakennuksen kuin asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on yli 10 pysäköintipaikkaa, on asennettava yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti:
 - vähintään yksi normaalitehoinen latauspiste, jos pysäköintipaikkoja on 11–50;
 - vähintään kaksi normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on 51–100;
 - vähintään kolme normaalitehoista latauspistettä, jos pysäköintipaikkoja on yli 100.
- Latauspaikkoja suositellaan toteutettavan lain mukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä.

Mitoitusohje

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä) Sisältää sekä työntekijöiden että liiketilassa asioivien paikat		
Vyöhyke	Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m²	Muut vähittäiskaupat <2000 k-m²
■ Vyöhyke 1a	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 1b	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 30 k-m²
■ Vyöhyke 2a	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
■ Vyöhyke 2b	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
■ Vyöhyke 2c	1 pp / 50 k-m²	1 pp / 40 k-m²
Muut alueet	1 pp / 70 k-m²	1 pp / 50 k-m²

- Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:**
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
 - Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Lisätietoja

- Pyöräpaikat:**
- Asiakkaille tarkoitetut pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.
 - Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat, joiden määrä arvioidaan erikseen työntekijöiden määrän perusteella. Työntekijöiden pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpaikkojen tulee olla esteettömästi saavutettavia ja mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin tuntumassa.
 - Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.



Mitoitusohje

PERUSKOULU

Mitoitusarvot (vähimmäismäärä) Sisältää sekä oppilaiden että työntekijöiden paikat		
Vyöhyke	Autopaikat	Pyöräpaikat
■ Vyöhyke 1a	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 1b	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2a	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2b	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
■ Vyöhyke 2c	1 ap / 300 k-m ²	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää
Muut alueet	1ap / 150 k-m2	1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää

Autopaikat:

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettämiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä.

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

PÄIVÄKOTI

Päiväkotien pysäköinnin mitoitus on esitetty päiväkotien suunnitteluohjeessa.
 LIITE: Kaupunkiympäristolautakunta 11.02.2025 / 6 §

Lisätietoja



PERUSKOULU

Autopaikat:

- Mopojen ja mopoautojen paikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.
- Saattoliikennettä varten osoitetaan erikseen saattoliikennepaikat turvallisen kulkuyhteyden päästä sisäänkäynniltä. Saattoliikenne järjestetään siten, että autolla peruuttamisen tarve vältetään. Saattoliikennepaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen.

Vuorottaiskäyttö:

- Vuorottaispysäköinnissä eri toiminnot voivat hyödyntää samoja pysäköintipaikkoja eri vuorokaudenaikoina (päivisin, iltaisin ja öisin) tai viikonpäivinä.
- Koulujen ja muiden kaupungin kiinteistöjen henkilökunnan pysäköintipaikoilla sallitaan yleinen pysäköinti toiminta-ajan ulkopuolella iltaisin, öisin ja viikonloppuisin.
- Koulun henkilökunnan pysäköinnissä voidaan osittain hyödyntää vuorottaiskäyttöisesti muiden lähellä sijaitsevien toimintojen pysäköintiä.

Pyöräpaikat

- Pyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan.
- Työntekijöille osoitetaan erikseen pyöräpaikat. Työntekijöiden pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa tilassa. Pyöräpaikkojen tulee olla esteettömästi saavutettavia ja mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin tuntumassa.
- Yli 30 työntekijän työpaikoissa tulee osoittaa työmatkapyöräilyn edellyttämät suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot



Alle esitetyt pysäköinnin mitoitusarvot toimivat ohjeellisina lähtökohtina muiden palveluiden autopaikkamäärän määrittämiselle. Esitetyt mitoitusarvot on muodostettu Helsingin pysäköinnin laskentaohjeeseen perustuen.

Autopaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)						
Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Hotelli	enintään 1 ap/180 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/120 k-m ²
Sairaala	1 ap/300 k-m ²	1 ap/200 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/150 k-m ²
Terveys- ja hyvinvointikeskus, perhekeskus	1 ap/200 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/150 k-m ²	1 ap/100 k-m ²
Hoivalaitos	1 ap/400 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/250 k-m ²
Lukio, ammattikoulu	1 ap/700 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/600 k-m ²	1 ap/500 k-m ²
Korkeakoulu	1 ap/350 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/250 k-m ²	1 ap/200 k-m ²
Kirkko, teatteri, konserttirakennus	1 ap/130 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/100 k-m ²	1 ap/80 k-m ²
Kirjasto, museo	1 ap/250 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/160 k-m ²	1 ap/130 k-m ²
Uimahalli, jäähalli, liikuntahalli	1 ap/70 k-m ²	1 ap/45 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/35 k-m ²	1 ap/20 k-m ²
Urheilukenttä*	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä	30 ap/kenttä
Teollisuushalli tai varasto	1 ap/500 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/300 k-m ²	1 ap/200 k-m ²
Ulkoilualueet	Tapauskohtaisesti alueen koko huomioiden					
Uimaranta	Paikallinen uimaranta 10 ap/ranta, alueellinen uimaranta 30 ap/ranta, seudullinen uimaranta 60 ap/ranta					

*Liikuntapuistoissa, joissa on useita kenttiä, käytön voidaan katsoa olevan vuorottaista

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

- Esteettämiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / 50 autopaikkaa ja sen jälkeen 1 ap / alkava 50 autopaikkaa. Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän pääsisäänkäynnistä. Kohteen toiminnan luonteesta riippuen esteettämiä autopaikkoja voidaan edellä kirjattua enemmän tapauskohtaiseen harkintaan perustuen.

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot



Alle esitetyt pysäköinnin mitoitusarvot toimivat ohjeellisina lähtökohtina muiden palveluiden autopaikkamäärän määrittämiselle. Esitetyt mitoitusarvot on muodostettu Helsingin pysäköinnin laskentaohjeeseen perustuen.

Pyöräpaikat – mitoitusarvot (vähimmäismäärä)						
Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Hotelli	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Sairaala	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²
Terveys- ja hyvinvointikeskus, perhekeskus	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²	1 pp/500 k-m ²
Hoivalaitos	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Lukio, ammattikoulu	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²	1 pp/50 k-m ²
Korkeakoulu	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Kirkko, teatteri, konserttirakennus	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Kirjasto	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²	1 pp/70 k-m ²
Museo	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²	1 pp/100 k-m ²
Uimahalli, urheilutalo	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²	1 pp/150 k-m ²
Urheilukenttä	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Teollisuushalli tai varasto	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti
Uimaranta, ulkoilualueet	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti	Tapauskohtaisesti



7 §

Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / SP

VD/8563/10.02.08.02/2024

SP/ATi

Vuoden 2024 aikana ilmeni, että on ristiriitaisia käsityksiä siitä, miten Yleiskaavan 2020 kaavamääräystä kerrostalojen kolmikerroksisuudesta tulisi tulkita A- ja AP-alueilla, erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeellä.

Asiaa selventämään on laadittu liitteenä oleva asiakirja, jossa todetaan reunaehdoja kerrostalojen asemakaavoituksesta pientaloalueille erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeellä. Asia tulee aina tutkia useamman tontin kokonaisuutena. Maankäytön tehostamista puoltavat esimerkiksi suunnittelukohteen sijainti pientalovaltaisen alueen reunalla, pääkadun varrella tai alueen keskustassa. Merkittävä tekijä on hyvän joukkoliikenteen saavutettavuus (ratikan tai juna-aseman läheisyys).

Kaupunkiympäristön toimialan juristi on tarkastellut asiaa juridisesta näkökulmasta. Yhteenveto tarkastelusta:

- 1) Poikkeaminen yleiskaavan A- ja AP-alueiden kolmikerroksisuusmääräyksestä saattaa olla sallittua tietyissä tilanteissa rajatusti ja vähäisessä määrin, jos poikkeamiselle pystytään esittämään vankat maankäytölliset perusteet. Täydennysrakentamisen sijoituessa ”Kestävän kasvun vyöhykkeelle” ja asemakaava-alueiden rajoja määrittäessä yleiskaava-alueiden rajoilla poikkeaminen saattaa olla perustellumpaa; ja
- 2) tulkintaohjeen linjausta voi ensi vaiheessa noudattaa, jotta saadaan Vantaan kaupungin yleiskaavan ja alueiden erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä, eli tulkintaohjeen noudattaminen asemakaavoituksessa ei itsessään ole lainvastaista yksittäistapauksissa ennen mahdollisten valitusten käsittelyä; mutta
- 3) tulkintaohjeen kolmen kerroksen sääntöä koskeva laaja linjaus on erittäin todennäköisesti monissa yksittäistapauksissa lainvastainen, mikäli asemakaavapäätöksestä valitetaan kerroslukumäärän perusteella. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisuus on yleisin kaavapäätöksen kumoamissy hallintotuomioistuimissa.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä, henkilöstöasioista, taloudesta, työllisyydestä, edunvalvonnasta, kaavoitus- ja maapolitiikasta, elinvoimasta, asuntoasioista, joukkoliikenneasioista ja hankinnoista. Saman pykälän mukaan kaupunginhallitus vastaa asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Tämän momentin mukaista toimivaltaa ei voi siirtää edelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.

**Käsittely:**

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- YK2020 kolmikerroksisuusääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, 11.2.2025
- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa

Lähdeliitteet:

- Hakala, Maria: Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018 s. 329–391, 26.11.2018 (Asiantuntija-artikkeli)
- Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.1.2020

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaava-arkkitehti Asta Tirkkonen, puh 0503029244, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
lakimies Heino Pitkänen, puh 043 825 9154 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN PIENTALOALUEITA KOSKEVAN YLEISKAAVAMÄÄRYKSEN TULKINTA ASEMAKAAVOJA LAADITTAESSA

Johdanto

Tämä esitys on juridinen kannanotto Vantaan kaupungin laatimaan yleiskaavan tulkintaohjeeseen (YK2020 kolmikerroksisuus sääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, jäljempänä ”tulkintaohje”, [liite 1](#)). Todettakoon, että tulkintaohjeen yleiskaavan- ja lainmukaisuus on kyseenalainen vain ehdottoman säännön muotoon kirjoitetun niin sanotun kolmikerroksisuus säännön osalta, joten tämä kannanotto käsittelee vain sitä.

Esitys ei ole tarkoitettu kattavaksi yleiskaavan ohjausvaikutuksen tarkasteluksi, vaikka oikeuskäytäntöä on myös tätä esitystä varten tutkittu laajasti. Tämän osalta on olemassa esimerkiksi Maria Hakalan tutkimus ”Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa”, joka on liitetty tämän esityksen ohkeen ([liite 2](#)).

Lainsäädäntö

Alueidenkäyttölain (132/1999, AKL) 42 §:n 1 ja 2 momentti:

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.

AKL 54 §:n 1 momentti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Sääntely vastaa asiallisesti maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) vastaavaa.



Ohjausvaikutuksen tulkinnan pääsääntö

MRL esitöiden mukaan yleispiirteisten kaavojen ohjeena oleminen tarkoittaa, että maankäytölliset ratkaisut, jotka yleispiirteisissä kaavoissa on tehty, on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi. Ohjausvaikutus mahdollistaa näistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista poikkeamisen vain rajoitetusti (HE 101/1998 vp, s. 79). Poikkeamiseen on luonnollisesti oltava asialliset maankäytölliset perusteet ja tulkinnat koskevat aina yksittäistapauksia, joissa on huomioitava kunkin tapauksen erityispiirteet. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että ohjausvaikutuksen joustavuus sallii tiettyntasoiset eroavuudet ylemmänasteisesta kaavasta (Haapanala ym. 2002, s. 40).

Yleispiirteisen maankäyttöratkaisun täsmentyminen ja perusteltu muuttaminen yksityiskohtaisemmassa kaavassa on maankäytön järjestelmään kuuluvaa normaalia toimintaa, ja siten yleensä myös lainmukaista. Täsmentyminen voi koskea esim. aluerajoja, kaavamääräyksiä, rakentamista ja muita vastaavia yksityiskohtia. Yleiskaavoja voidaan laatia tarkkuustasoltaan erilaisiksi, mutta yleensä ne jättävät tarkoituksella melko paljon liikkumavaraa asemakaavoittajalle.

Vantaan kaupungin pientaloalueita koskeva kolmikerroksisuusääntö

Vantaan kaupungin yleiskaavan 2020 asiaa koskevat määräykset:

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitalan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovai-
kutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.



AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla, kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Strategiset kehittämismerkinnät



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavan A-alueiden olemassa olevien pientaloalueiden ja yleiskaavan AP-alueiden kerroslukua (enimmäismäärä kolme kerrosta) koskeva määräys on kirjoitettu ehdottoman kiellon muotoon. Tällainen kerroslukua koskeva ehdoton rakentamista koskeva määräys on yleensä asemakaavatasoista sääntelyä, se siis poikkeaa luonteeltaan tavanomaisesta yleiskaavatasoisesta yleispiirteisestä sääntelystä.

Suoraan yleiskaavamääräyksen sanamuodosta ei voi johtaa tulkintaa, että poikkeaminen edellä mainituilla alueilla olisi alueen reunoille rakennettaessa sallittua. Virke ”Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.”, ei suoraan sanamuodon perusteella mahdollista korkeampaa täydennysrakentamista alueelle. Tietyn alueen sijoittuminen kestävän kasvun vyöhykkeelle ei myöskään muuta tätä sanamuodon mukaista tulkintaa. Kaavadokumenttia tulkitsemalla ei saa muodostettua sanamuodon vastaista tulkintaa.

Tulkintaohje on käytännön asemakaavatyön näkökulmasta erittäin perusteltu. Yleiskaavan tarkoituksena lienee ollut mahdollistaa myös korkeampi täydennysrakentaminen suurempina kokonaisuuksina pientaloalueiden reunoille, erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeille. Kuitenkaan edes yleiskaavan laatimisaineistosta, kuten päätösteksteistä tai yleiskaavatoimikunnan kokousten pöytäkirjoista, tämä tarkoitus ei käy ilmi, vaan tarkoitus on näiden perusteella jopa päinvastainen, sillä yleiskaavatoimikunnan pöytäkirjan 22.10.2020 ([liite 3](#)) mukaan:

”Merkinnän muutoksella vaalitaan kaikkien A-alueella sijaitsevien olemassa olevien pientaloalueiden tyypillisiä piirteitä ja halutaan turvata pientaloalueen luonne ja arvokkaat ominaispiirteet asuinalueiden kehittämisessä. Muutoksen taustalla on se, että toimikunta on saanut useita yhteydenottoja eri puolilta kaupunkia asuinalueiden säilyttämisestä pientaloalueena. Näitä viestejä on käsitelty vuorovaikutusraportissa, joka on asiakohdan 5 liitteenä (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020). A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden täydennysrakentamisen suunnittelu on tehtävä hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.”

Vastaava täydennys tehtiin myös AP-alueiden osalta. Täydennysrakentaminen olisi siis sallittua, mutta ei yli kolmikerroksisena.

Sanamuodon mukaista tulkintaa puoltaa, että määräyksellä on selvästi haluttu turvata Vantaan pientaloalueiden ominaispiirteet ja minimoida korkeammasta rakentamisesta alueelle ja alueiden asukkaille koitua haitta. Mikäli määräys ei olisi ehdoton, olisi se pitänyt kirjoittaa eri tavalla tai vastaavasti täydennysrakentamisesta olisi tullut ottaa yleiskaavaan selventävä määräys kerroslukumäärän osalta.

Lakimies Heino Pitkänen
11.2.2025

Tästä kyseisestä yleiskaavamääräyksestä poikkeamista asemakaavoituksessa tulee siis lähestyä kysymyksen kautta: millä edellytyksillä yleiskaavan rakentamista ohjaavasta ehdottomasta kiellosta voidaan poiketa asemakaavoituksen yhteydessä? Kysymykseen vastaamiseksi on tutkittava oikeuskäytäntöä.

Oikeuskäytännön tiivistetty yhteenveto

Oikeuskäytännössä asemakaavoja laadittaessa asemakaavan lainmukaisuutta suhteessa yleiskaavaan on tulkittu sillä perusteella, onko yleiskaava ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa tai asemakaavamuutosta laadittaessa. Kyse on usein ollut oikeudellisesti varsin tulkinnanvaraisista tilanteista.

Hallintotuomioistumissa asemakaavapäätös kumotaan hallintotuomioistuimissa kaavan sisältöön liittyvistä valitusperusteista yleisimmin siksi, että kaava on ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastainen (Holopainen ym. 2013, s. 26. ja Wähä 2006, s. 12).

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännöstä ei suoraan löydy vastausta Vantaan kaupungin tulkintaongelmaan. Oleellinen poikkeaminen pääkäyttötarkoituksesta tai maankäytöllisesti perustelematon poikkeaminen on usein katsottu lainvastaiseksi; rajattua ja maankäytöllisesti perusteltua poikkeamista ei. Aluerajojen muuttaminen ja täsmentäminen on yleensä tulkittu lainmukaiseksi. Yksittäistapauksen ja kaavoitettavan alueen ominaispiirteet ovat saaneet suuren painoarvon. Mitä huomattavampi poikkeama yleispiirteisen kaavan ja yksityiskohtaisen kaavan välillä on, sitä paremmat mahdollisuudet on menestyä väitteellä, jonka mukaan yleispiirteinen kaava ei ole ollut riittävästi ohjeena. Koska Vantaan yleiskaava on melko uusi, on poikkeaminen ehdottomasta kiellosta vaikeampi perustella.

Esimerkkinä korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä on KHO 26.10.2017 t. 5411, jossa oikeuskysymyksenä oli se, voidaanko ranta-asemakaavassa osoittaa tiiviimpää asutusta alueelle tilanteessa, jossa rantayleiskaavassa alue oli pääosin harvan loma-asutuksen aluetta (RA²), jolle ei sallittu muodostaa taaja-asutusta. Tiheän loma-asutuksen alue oli osoitettu erikseen. KHO tuli siihen tulokseen, että ei voi. Asia on verrannollinen Vantaan kaupungin pientalokaavoihin siinä määrin, että sanamuodon perusteella korkeampi rakentaminen tulisi osoittaa yleiskaavan A-alueelle, joka ei ole olemassa olevaa pientaloaluetta.

Lähellä Vantaan kaupungin tilannetta, jossa yleiskaavan ehdottomasta rakentamista koskevasta kiellosta on tarkoitus poiketa, on alemmalta tasolta hallinto-oikeudesta:

Lakimies Heino Pitkänen
11.2.2025

Turun HAO 28.11.2014 14/0360/1:

"Asiassa oli oikeuskysymyksenä se, oliko osayleiskaava ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

Asemakaavan muutosalueella oli voimassa vuonna 2009 hyväksytty oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa kaavamuutosalue oli keskustatoimintojen aluetta, jolle ei saa sijoittaa asumista eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä (C-2). Osayleiskaava käsitti noin 60 ha:n suuruisen alueen ja siinä oli muun ohella osoitettu asumiseen soveltuvat alueet. Kaavan C-2-alueiden osalta kaavaselostuksessa oli erityisesti todettu, etteivät ne sovi asumiselle kahdesta suunnasta, ratapihalta ja viereiseltä kadulta, kantautuvan liikenteen melun vuoksi. Liikenteen osalta oli todettu, että liikennemäärien lisääntyessä liittymät viereiselle kadulle ovat vaikeasti järjestettävissä ilman, että liikenteen sujuvuus merkittävästi heikkenee.

Kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä asemakaavan muutoksessa alue oli osoitettu asunrakennusten korttelialueeksi (AK-1). Alue käsitti yhden tontin ja sen pinta-ala oli noin 0,6 ha. Sallittu rakennusoikeus oli 6 750 k - m² ja kaavamuutos mahdollisti 100–120 asunnon rakentamisen

Hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen. Hallinto-oikeus totesi perusteluissaan, että asemakaavan muutos on selvästi osayleiskaavan C-2-alueen kaavamääräyksen vastainen. Varsin uusi osayleiskaava, jossa on ratkaistu laajemman ratapiha-alueen ja sen lähiympäristönmaankäyttö yksittäiseen asemakaavamuutokseen verrattuna pidemmällä aikajänteellä, ei siten ole ollut ohjeena alueeltaan suppeaa asemakaavan muutosta laadittaessa. Asiassa ei ole esitetty mitään maankäyttöön liittyvää syytä yhden tontin käyttötarkoituksenmuuttamiseen yleiskaavasta poiketen. Vaikka kaavamuutoksen yhteydessä laaditut selvitykset jossain määrin tukevat sitä, että kaavamuutosalueelle voitaisiin tiukkoja melua ja turvallisuuttakoskevia määräyksiä noudattaen osoittaa asumista, ne eivät kuitenkaan ole riittävä peruste merkittävälle poikkeamiselle yleiskaavasta. Osayleiskaavasta olennaisesti poikkeavan maankäytön ratkaiseminen ei ole mahdollista yhtä tonttia koskevalla asemakaavan muutoksella, vaan laajempaa aluetta koskevalla yleiskaavallisella suunnittelulla."

Kyseessä oleva yksittäistapaus ei sovi täydellisesti nyt käsiteltävään kolmen kerroksen sääntöön, sillä tapauksessa pääkäyttötarkoitus ei alun perinkään ollut pelkkää asumista. Lisäksi maankäyttöön liittyviä syitä poikkeamiselle ei tapauksessa ollut esitetty; Vantaan kaupungilla maankäytöllisiä perusteluita on olemassa lähtökohtaisesti useita. Tapauksesta saa kuitenkin suuntalinjoja siihen, miten oikeusasteissa saatetaan tulkita ehdottoman kiellon muotoon



kirjoitettua kolmen kerroksen sääntöä: määräyksen rikkominen ei ole tavanomaista yleiskaavan tarkentumista, vaan enemmänkin ehdottoman määräyksen vastaista toimintaa.

Koska ohjausvaikutuksen lainmukaisuuden tulkinta on aina korostetun tapauskohtaista ja yleispätevää tulkintaa ei pysty ennakolta antamaan, on joka tapauksessa perusteltua ensi vaiheessa kaavoittaa rohkeasti tulkintaohjeessa esitetyllä tavalla, jotta saadaan Vantaan kaupungin omaa yleiskaavaa ja erilaisten asemakaavojen erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä. Yleiskaavan muuttaminen lienee käytännössä mahdoton vaihtoehto.

Oikeuskäytännöstä tunnistettuja hyväksyttäviä syitä poikkeamiselle

Seuraavia oikeuskäytännöstä poimittuja asioita voi käyttää argumentteina poikkeamisen hyväksyttävyyttä perusteltaessa Vantaan kaupungin pientaloalueille, vaikka ne eivät itsessään muutakaan tiettyä ratkaisua lainmukaiseksi:

- 1) Asemakaavan yhteydessä laaditut selvitykset;
- 2) Olemassa olevasta maankäytöstä johtuvat syyt;
- 3) Kunnan strategiset linjaukset;
- 4) Yleiskaavan aluerajojen tarkentaminen; ja
- 5) Yksittäistapauksen erityispiirteistä kumpuavat argumentit.

Lakimies Heino Pitkänen
11.2.2025

Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella yhteenvetona todetaan seuraavaa:

- 1) Poikkeaminen saattaa olla sallittua tietyissä tilanteissa rajatusti ja vähäisessä määrin, jos poikkeamiselle pystytään esittämään vankat maankäytölliset perusteet. Täydennysrakentamisen sijoittuessa ”Kestävän kasvun vyöhykkeelle” ja asemakaava-alueiden rajoja määrittäessä yleiskaava-alueiden rajoilla poikkeaminen saattaa olla perustellumpaa; ja
- 2) tulkintaohjeen linjausta voi ensi vaiheessa noudattaa, jotta saadaan Vantaan kaupungin yleiskaavan ja alueiden erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä, eli tulkintaohjeen noudattaminen asemakaavoituksessa ei itsessään ole lainvastaista yksittäistapauksissa ennen mahdollisten valitusten käsittelyä; mutta
- 3) tulkintaohjeen kolmen kerroksen sääntöä koskeva laaja linjaus on erittäin todennäköisesti monissa yksittäistapauksissa lainvastainen, mikäli asemakaavapäätöksestä valitetaan kerroslukumäärän perusteella. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisuus on yleisin kaavapäätöksen kumoamissyys hallintotuomioistuimissa.

Liitteet

1. YK2020 kolmikerroksisuus sääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, 11.2.2025
2. Hakala, Maria: Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018 s. 329–391, 26.11.2018 (Asiantuntija-artikkeli)
3. Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.1.2020

Lähteet

Tutkitut oikeustapaukset:

KHO:2024:109
KHO:2021:159
KHO:2021:109
KHO:2021:53
KHO:2020:157

Lakimies Heino Pitkänen
11.2.2025

KHO:2020:92
KHO:2020:26
KHO:2019:137
KHO:2018:151
KHO 26.10.2017 t. 5411
KHO:2016:142
KHO:2016:124
KHO 22.5.2013 t. 1775
KHO:2013:87
KHO:2012:41
KHO:2008:14
KHO:2007:36
KHO:2006:97
KHO:2006:24
KHO:2005:76
KHO:2005:5
KHO 19.10.2004 t. 2625
KHO 3.10.1997 t. 2479
Turun HAO 28.11.2014 14/0360/1
Turun HAO 13.08.2009 09/0285/1

Kirjallisuus

Haapanala, Auvo – Mikkonen, Paavo – Reinikainen, Jukka: Maakuntakaavan oikeusvaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 7. Ympäristöministeriön julkaisuja 2002.

Holopainen, Heikki – Huttunen, Kimmo – Malin, Kimmo – Partinen, Hanna: Muutoksenhaku maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa. Tarkastelussa kaavat, suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset sekä valituslupa-asiat. Ympäristöministeriön raportteja 19/2013. Helsinki 2013.

Wähä, Susanna: Hallinto-oikeuksien asemakaavaratkaisujen kumoutumisperusteet 2001–2005. Ympäristöministeriön raportteja 18/2006. Helsinki 2006.

YK2020 kolmikerroksisuus sääntö yleiskaavan A- ja AP- alueilla

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025



Aineiston tarkoitus



- Vantaa tahtoo tarjota asukkaille myös tulevaisuudessa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, sekä kerrostalo- että pientaloalueita. Jotta vaihtoehtojen monimuotoisuus säilyy, yleiskaavassa suojataan pientaloalueiden arvokkaita ominaispiirteitä sekä A- että AP-alueella
- Yleiskaava tiivistää kaupunkirakennetta erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeillä. Kaupunkirakenteen tiivistyessä pien- ja kerrostaloalueita on lähempänä toisiaan. Alueet voivat myös ajan mittaan myös muuttua. Tämä aineisto ohjaa sitä, miten kokonaisuudesta tehdään mahdollisimman viihtyisää silloin, kun korkeampaa rakentamista tehdään pientaloalueen lähelle. Jos muutospaineet kohdistuvat myös pientaloalueeseen, noudatetaan yleiskaavan määräyksiä, kuten sitä, että pientaloalueen rakennetta muuttavalta asemakaavalta edellytetään riittävää alueellista laajuutta ja vuorovaikutusta asukkaiden kanssa.
- Todennäköisimmin edellä kuvattuja rajapintoja syntyy yleiskaavan *kestävän kasvun vyöhykkeillä*, joille asuntorakentaminen painottuu. Nämä alueet perustuvat hyvään joukkoliikennesaavutettavuuteen (mm. ratikka). Niitä on useilla erilaisilla alueilla, ja niille ohjataan tuon alueen maankäyttöä tehostavaa rakentamista.

"Uuden yleiskaavan tärkein maankäytöllinen ratkaisu on ohjata kasvu kokonaisuudessaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästäten resurssiviisaasti maata luonnolle – ja tulevaisuuden muutoksille. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on yleiskaavassa osoitettu asemanseudut sekä kaupungin poikittaisia yhteyksiä parantavan Vantaan ratikan vaikutusalue Länsimäestä lentoasemalle. Uuden ratikan kehityskäytävä kytkee kaupunkiseudun verkostoihin myös eriytymiskehityksen uhkaamia alueita"

Yleiskaavan tiivistelmä, s 7

Yleiskaavan tulkinta, yleisesti



Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus. Alueelle voi ja tulee sijoittaa myös muuta maankäyttöä, esimerkiksi palveluita asumisen alueelle. Yleiskaavassa eri maankäyttömuotojen välisen rajan sijainti on myös likimääräinen. Sen sijainti ja alueiden lopullinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa. Yleiskaavaa ei ole mielekästä laatia tonttikohtaisella tarkkuudella, ja tuoreimmassa yleiskaavassa on siirrytty edellistä yleispiirteisempään esitystapaan. Tämä edellyttää keskustelua yleiskaavan tulkinnasta ja tavoitteista asemakaavatyön käynnistyessä yleiskaavoituksen ja asemakaavan laatijoiden välillä. Yleiskaavan tulkinta on aina paikkaan sidottua.

Yleiskaavassa on paikoitellen keskenään ristiriitaisia merkintöjä. Merkintöjen tulkinta tehdään asemakaavatyössä, jossa ristiriitaiset tavoitteet pyritään sovittamaan yhteen mahdollisimman hyvin.

Tässä keskitytään kestävän kasvun vyöhykkeelle sijoittuviin alueisiin.

Yleiskaavan asuinaluumerkintä (A) ja siihen liittyvät määräykset



A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitalan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Yleiskaavan merkinnöissä A-merkinnällä osoitetut alueet ovat monipuoliseen asuinrakentamiseen tarkoitettuja alueita. Alueet voivat olla nykytilassa sekä kerrostalo- että pientaloalueita. Alueella voi sijaita myös muita toimintoja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle. Erityisesti pientaloalueina säilytettävät alueet on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP). Niille A-alueille, jotka ovat pientalovaltaisia kohdistuu muutospaineita erityisesti alueiden reunoilla ja hyvin joukkoliikenteellä saavutettavilla osilla.

Yleiskaavan pientalovaltainen asuinalue -merkintä (AP) ja siihen liittyvät määräykset

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaa-
lia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alu-
eilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta
muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella
tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden
saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskau-
pan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Rakentamista säädelään yleiskaavalla, kunnes alueelle
on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asema-
kaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraa-
vasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

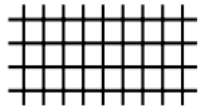
Erityisesti pientaloalueina säilytettävät
alueet on yleiskaavassa osoitettu
pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP).
Näilläkin alueilla voi sijaita muitakin
toimintoja, erityisesti julkisia
palveluita voi sijoittua alueelle (esim.
päiväkodit, päivittäistavarakauppa).

Pientaloja voi sijaita myös muilla
yleiskaavan alueilla, esimerkiksi
työpaikka-alueilla. Niiden
tulevaisuutta tarkastellaan erityisesti
asemakaavamuutosten yhteydessä.

Yleiskaavan kestävän kasvun vyöhyke



Strategiset kehittämismerkinnät



Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavassa on osoitettu Kestävän kasvun vyöhyke, joka on päällekkäismerkintä muiden maankäyttömerkintöjen kanssa. Vyöhyke perustuu hyvään joukkoliikennesaavutettavuuteen ja sille ohjataan maankäyttöä tehostavaa rakentamista. Vyöhyke on paikoitelle päällekkäin olemassa olevan pientalomerkin kanssa erityisesti paikoissa, joissa yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen ei ole ollut mahdollista rajata omaa merkintää muuttuville ja muutospaineen alaisille alueille.

Olemassa olevan pientaloalueen muuttaminen osittain kerrostaloalueeksi

Yleiskaavan A-alue-merkintä sallii erilaisia asuntorakentamisen muotoja ja monipuolista kaupunkirakennetta. Paremmilla sijainneilla tavoitellaan tehokkaampaa rakentamista ja sivummalla tehokkuus voi olla pienempi. Ensisijaisesti on ollut tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen, mutta määräys rajoittaa kerrosluvun kolmeen tietyissä sijainneissa.

Osa yleiskaavan A-alueista on ollut pientaloalueita yleiskaavaa hyväksyttäessä. Osalle näistä alueista kohdistuu muutospaineita, koska ne sijaitsevat kestävän kaupungin vyöhykkeellä, keskustojen tai palveluiden lähellä, pääkatujen läheisyydessä ja niillä on hyvä joukkoliikennesaavutettavuus.

Pientalovaltaisten asuinalueiden on tarkoitus jatkossakin säilyä pientalovaltaisina. Näilläkin alueilla voi alueen keskustassa tai aseman läheisyydessä olla tarpeen nostaa tehokkuutta ympäröivä maankäyttö huomioon ottaen. Pientaloalueen keskellä on III kerrosta maksimi.

Pientaloalueen muuttamista puoltavia tekijöitä

Pientaloaluetta muuttavat asemakaavat tulee aina laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina, jotta kaupunkikuva- ja rakenne pysyvät hallinnassa. Ennen asemakaavan laatimista alueen muutosta voidaan tutkia esimerkiksi kaavarungossa, jolloin tulee tarkastelluksi laajemman alueen maankäyttö ja muutoksen vaikutuksia ympäristöön.

Yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä, eli aseman läheisyydessä tai tehokkaan joukkoliikenteen ääressä, olemassa olevaa pientaloaluetta kerrostaloalueeksi muuttavia asemakaavoja puoltavat erityisesti seuraavat tekijät:

- Suunniteltava alue sijaitsee pientaloalueen reunalla ja rajoittuu olemassa olevaan kerrostaloalueeseen.
- Suunniteltava alue muodostaa pientaloalueen keskustan ja alueen julkisten tai kaupallisten palveluiden synnyttäminen tai säilyttäminen edellyttää lisärakentamista asukaspohjan laajentamiseksi.
- Suunnittelukohde sijaitsee alueen pääkadun varrella.
- Kerrostalorakentamisella saadaan suojatuksi viereen jäävää pientaloaluetta ympäristöhäiriöiltä, esimerkiksi liikennemelulta.

Kestävän kasvun vyöhykkeen ulkopuolella rakentaminen rajoittuu pientaloalueilla kolmeen kerrokseen.

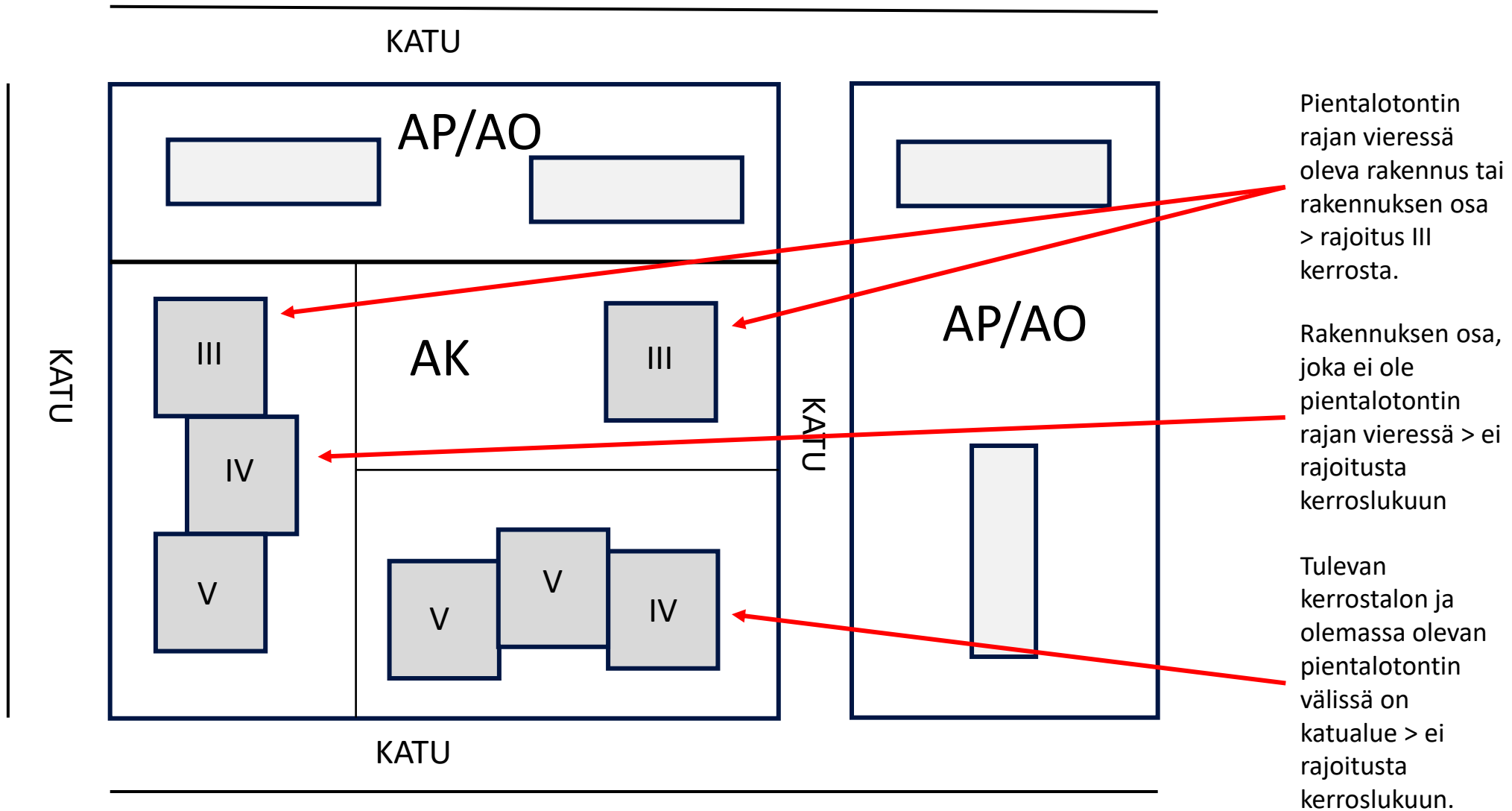
Kaavamuutoksissa huomioon otettavia seikkoja

Pientaloalueen reunalla kerrostalokaavoja laadittaessa on otettava huomioon:

- Alueen ja ympäristön ominaispiirteet.
- Rakentamisen korkeuden suhde muuhun ympäristöön.
- Arkkitehtuurin ja mittakaavan liittyminen ympäristöön.
- Alueelle kohdistuvat ympäristöhäiriöt.

Välittömästi pientalotonttiin rajoittuvalla tontinosalla kerrosluku voi olla korkeintaan III. Esimerkki mittakaavan vaihtumisesta seuraavassa diassa.

Tulkittaessa, onko alue nykyisin pientaloaluetta, otetaan huomioon voimassa olevan asemakaavan merkinnät, jotka saattavat jo suoraan mahdollistaa muutosta alueella. Mikäli voimassa oleva asemakaava mahdollistaa muutoksen, alueen muuttuminen voidaan hyväksyä myös asemakaavamuutoksessa.



Maria Hakala

MAAKUNTAKAAVAN JA OIKEUS-
VAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN OHJAUS-
VAIKUTUS JA SIITÄ POIKKEAMINEN
ASEMAKAAVOITUKSESSA

Sisällys

1	JOHDANTO	333
2	OHJAUSVAIKUTUS JOUSTAVANA PÄÄSÄÄNTÖNÄ	338
	2.1 Mitä ohjausvaikutus merkitsee?	338
	2.2 Ohjausvaikutussäännösten joustava soveltaminen oikeuskäytännössä	343
	2.2.1 Valitusperusteet ohjausvaikutuksen tilannekohtaisen tulkinnan havainnollistajina	343
	2.2.2 Hallintotuomioistuimet ohjausvaikutuksen joustavuuden tulkitsijoina	343
3	YLEISPIIRTEISEN KAAVAN OHJAUSVAIKUTUKSESTA POIKKEAMINEN JA HYVÄKSYTTÄVÄT EROAVUUDET	355
	3.1 Ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja säännöksen merkitys pääsäännölle	355
	3.2 Hyväksyttävät eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta – milloin ne voidaan sallia asemakaavoituksessa?	360
	3.2.1 Oikeuskäytännössä vahvistetut lähtökohdat hyväksyttävillä eroavuuksille	360
	3.2.2 Selvitysten johtopäätökset hyväksyttävän eroavuuden perusteena asemakaavassa	361
	3.2.3 Aluevarauksen vanhentuneisuus hyväksyttävän eroavuuden perusteena.....	367
	3.2.4 Olemassa olevasta maankäytöstä johtuvat syyt maankäyttöratkaisun eroavuuden perusteena.....	368
	3.2.5 Kunnan strategiset linjaukset kaavamutojen eroavuutta puoltavana seikkana	371
	3.2.6 Elinympäristön heikentämiskiellon ja kohtuuttomuuskiellon merkitys arvioitaessa hyväksyttävää eroavuutta	372
	3.2.7 Suojelutarpeista johtuva kompensatio hyväksyttävän eroavuuden perusteena	377
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	378

LÄHTEET.....	383
LYHENTEET.....	387
THE GUIDING EFFECT OF REGIONAL PLAN AND LOCAL MASTER PLAN AND ITS EXCEPTIONS IN LOCAL DETAILED PLANNING	388
LIITE 1: TEEMAHAASTATTELURUNKO	390

MAAKUNTAKAAVAN JA OIKEUS- VAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN OHJAUS- VAIKUTUS JA SIITÄ POIKKEAMINEN ASEMAKAAVOITUKSESSA

Asiasanat: Maakuntakaava. Yleiskaava. Ohjausvaikutus. Kaavahierarkia.
Asemakaava.
Regional plan. Local master plan. Guiding effect. Planning hierarchy.
Local detailed plan.

1 JOHDANTO¹

Kunnallisen kaavanlaatijan on kyettävä perustelemaan yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen noudattaminen asemakaavoituksessa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) edellyttämällä tavalla ja mahdollisimman hyväksyttävästi heti kaavaprosessin alusta alkaen. Varsin usein kunnat haluavat toteuttaa asemakaavan nopeasti, koska kaavoitukseen liittyy usein muutospainetta maankäytön tarpeiden muuttuessa nopeasti.² Valitusprosessin käynnistyminen pidentää kaavoitusprosessin kestoja jopa kolminkertaisesti, jos valitus etenee hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (KHO).³ Lisäksi se aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia.⁴ MRL:n mukaisista kaavoista tehtyjä valituksia ratkaistaan hallintotuomioistuimissa vuosittain suuri määrä.⁵ Valitusperusteena on yhä useammin se, että maakuntakaava tai oikeusvaikutteinen

¹ Artikkelin perustuu Turun yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa kirjoittamaani pro gradu-tutkielmaan, joka on laadittu yhteistyössä Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa. Haluan kiittää Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskusta onnistuneesta yhteistyöstä ja tuesta, työtä varten haastateltuja hallinto-oikeustuomareita arvokkaista näkemyksistä ja ajasta, professori Anne Kumpulaa asiantuntevasta ohjauksesta sekä asianajaja Tuuli Sonckia avusta ja inspiraatiosta tutkimusaiheen valinnassa. Lisäksi kiitän professori Tapio Määttä ja kahta nimetöntä arvioijaa erinomaisista kehittämis ehdotuksista artikkelin luonnosvaiheessa.

² HE 251/2016 vp, s. 28; Ympäristöministeriö 2017b, s. 2. Rakennetun ympäristön on todettu muuttuvan jatkuvasti, ks. Ympäristöministeriö 2014, s. 135.

³ Ympäristöministeriö 2014, s. 39. Kesto on arvioitu sen mukaan, että KHO hylkää valituksen. Ks. myös *Helsingin Sanomat* 2013. Sen mukaan kaavavalituksia käsiteltiin hallinto-oikeuksissa vuonna 2012 keskimäärin 11,3 kuukauden ajan.

⁴ *Erkkilä* 2004, s. 42.

⁵ Yleis- ja asemakaavaratkaisujen määristä hallintotuomioistuimissa vuosina 2007–2010 ks. *Holopainen ym.* 2013, s. 7.

yleiskaava ei ole ollut laissa säädetyllä tavalla ohjeena asemakaavoituksessa.⁶ Asemakaavapäätös myös kumotaan hallintotuomioistuimissa kaavan sisältöön liittyvistä valitusperusteista yleisimmin siksi, että kaava on ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastainen.⁷

Ohjausvaikutus perustuu hierarkkiseen kaavajärjestelmään, jossa maankäyttösuunnitelmat täsmentyvät asteittain niin, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan laatimista.⁸ Maakuntakaava on MRL 32 §:n 1 momentin mukaan ohjeena yleiskaavoituksessa ja asemakaavoituksessa, kun taas oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa MRL 42 §:n 1 momentin mukaisesti asemakaavoitusta. Ohjausvaikutus kohdistuu asemakaavoituksen ohella ranta-asemakaavoitukseen.⁹ Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutusta pidetään näiden kaavojen merkityksellisimpänä oikeusvaikutuksena.¹⁰

Kunnalla on lähtökohtaisesti laaja harkintavalta asemakaavan sisällöstä.¹¹ Kunnan on kuitenkin otettava yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäyttölliset ratkaisut yksityiskohtaisessa kaavoituksessa kaavan laatimisen perustaksi.¹² Nämä maankäyttölliset ratkaisut on maakuntakaavassa laatinut kuntayhtymä eli maakunnan liitto ja yleiskaavassa kunta itse.¹³ Maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa asemakaavassa ainoastaan rajoitetusti.¹⁴ Tällä tarkoitetaan yleispiirteisen kaavan ja asemakaavan hyväksyttävää eroavuutta ohjausvaikutuksen rajoissa.¹⁵ Se tulee erottaa uuden MRL 42 §:n 4 momentin (230/2017) mukaisesta aidosta poikkeamisesta, jonka nojalla ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutus voidaan jättää huomiotta tietyin edellytyk-

⁶ Holopainen ym. 2013, s. 18–19. Tarkastelujaksolla verrattuna vuosiin 2001–2002 ja 2003–2006 vetoaminen MRL 54.1 §:ään eli siihen, ettei maakunta- tai yleiskaavaa ole riittävästi otettu huomioon, on lisääntynyt.

⁷ Holopainen ym. 2013, s. 26. Asemakaavan maakunta- tai yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisuus oli valituksen hyväksymisperuste noin neljäsosassa valituksista, joissa valitusperusteena oli MRL 54 §:n vastaisuus. Vrt. Wähä 2006, s. 12, jonka mukaan hallinto-oikeuksissa asemakaava-asioissa yleisin sisällöllinen kumoutumisperuste vuosina 2001–2005 oli MRL 54 §:n 2 mom.

⁸ Hollo 2009, s. 162; Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 19.

⁹ MRL 54 §:n 1 mom. ja MRL 73 §:n 1 mom.

¹⁰ HE 101/1998 vp, s. 76; Hallberg ym. 2015, s. 312–313; Ekroos – Majamaa 2018, s. 221. Merkitys heijastuu myös asemakaavan sisältövaatimuksiin, jotka on laadittu siitä lähtökohdasta, että oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Ks. HE 101/1998 vp, s. 79.

¹¹ Syrjänen 1999, s. 204; Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 181–182; Hallberg ym. 2015, s. 366.

¹² HE 101/1998 vp, s. 79.

¹³ Ks. maakuntakaavasta MRL 26 §:n 1 mom. ja 27 §:n 1 mom. sekä yleiskaavasta MRL 4 §:n 1–2 mom. ja MRL 36 §.

¹⁴ HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁵ Haapanala ym. 2002, s. 40; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

sin.¹⁶ Ohjausvaikutussäännösten tulkinta ei aina ole kunnissa helppoa. Usein jää hallinto-oikeuden tai jopa korkeimman hallinto-oikeuden lopullisesti ratkaistavaksi, onko asemakaava laadittu yleispiirteisemmän kaavan ohjausvaikutus huomioon ottaen.

Tämän artikkelin keskeinen tehtävä on eräiden hallintotuomioistuinten oikeuskäytäntöä analysoimalla löytää ja jäsentää ominaispiirteitä yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutuksen tulkinnasta asema- ja ranta-asemakaavoituksessa. Lähestymistapa on käytännönläheinen ja kaavoitusviranomaisten intressejä palveleva. Tavoitteena on esittää tutkimustulokset niin, että ne voivat auttaa kaavoitusviranomaisia huomioimaan ohjausvaikutuksen toteutumisen kannalta merkitykselliset seikat entistä paremmin jo kaavan luonnosteluvaiheessa sekä perustelemaan kaavaratkaisut mahdollisimman hyväksyttävästi.

Artikkelissa tutkin, mitä maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjeena oleminen asemakaavoituksessa ja ranta-asemakaavoituksessa tarkoittaa. Tutkimus käsittelee ohjausvaikutuksen tulkintaa MRL 32 §:n 1 momentin, MRL 42 §:n 1 ja 4 momentin sekä MRL 54 §:n 1 momentin ja MRL 73 §:n 1 momentin nojalla. Tutkimuskysymykseen vastaaminen edellyttää aluksi sen selvittämistä, millainen merkitys maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksella on maankäyttö- ja rakennuslaissa osana kaavahierarkiaa. Tässä yhteydessä havainnollistan ohjausvaikutussäännösten joustavaa tulkintaa tutkimalla, millaisiin perusteisiin valittajat vetoavat valittaessaan ohjausvaikutuksen sivuuttamisesta ja miten hallintotuomioistuimet perustelevat ohjausvaikutuksen noudattamista. Tarkasteltavana on myös, millainen merkitys on uudella MRL 42 §:n 4 momentilla, jolla mahdollistetaan ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen. Lopuksi tutkin, millaisin perustein maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisista maankäytön perusratkaisuista voidaan asemakaavoituksessa omaksua ohjausvaikutuksen puitteissa hyväksyttäviä eroavuuksia ottaen huomioon, että niiden käyttöala on tarkoitettu rajoitetuksi. Tätä tarkastellessani vastaan erityisesti siihen, voiko MRL 9 §:n (254/2017) mukaisella selvitysvelvollisuudella sekä MRL 54 §:n 3 momentissa säädetyillä elinympäristön heikentämisen kiellolla ja kohtuuttomuuskiellolla olla vaikutusta arvioitaessa yleispiirteisen kaavan ja detaljikaavan välisen eroavuuden sallittavuutta. Artikkelissa luodaan näin katsaus siihen, millaisen harkintavallan ohjausvaikutus jättää kaavoittajalle ja millaisia rajoituksia ohjausvaikutus toisaalta asettaa.

¹⁶ Ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutusta koskeva poikkeus on tullut voimaan 1.5.2017. Voimaantulosta ks. L maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 230/2017.

Artikkelin tutkimuksellinen lähestymistapa nojaa perinteisen lainopin eli oikeusdogmatiikan varaan. Tehtävänä on tulkita ja systematisoida yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutusta koskevaa normistoa ja tuottaa tulkintasuosituksia siitä, miten tämän sääntelyn sisältöä on perusteltua tulkita.¹⁷ Käytän tutkimuksessa laajaa empiiristä aineistoa.¹⁸ Kyse ei ole kuitenkaan empiirisestä tutkimuksesta, vaan empiirinen aineisto tukee ja täydentää lainopin menetelmiä.¹⁹ Varsinainen aineiston määrällinen ja laadullinen analyysi jää parhaimmillaankin pintaraapaisuksi.²⁰ Empiiristä aineistoa käytetään tässä ennen kaikkea oikeuslähteenä, mutta samalla se havainnollistaa todellisuudessa ohjausvaikutussäännösten soveltamisessa esiintyviä ongelmia.²¹ Empiirinen aineistoni koostuu yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tulkintaa koskevista korkeimman hallinto-oikeuden sekä Helsingin ja Turun hallinto-oikeuksien ratkaisuksista. KHO:n ratkaisujen osalta tarkasteluajaväliä ei ole rajattu, vaan tutkin julkaisuja päätöksiä myös kumotun rakennuslain (370/1958) ajalta. Helsingin ja Turun hallinto-oikeuksien aineisto on kohdennettu vuosina 2014–2016 annettuihin hallinto-oikeuksien asemakaava- ja ranta-asemakaavavalituksia koskeviin ratkaisuihin, joista artikkeliin on valittu olennaisimmat päätökset. Rajaus johtuu ratkaisujen suuresta määrästä ja sen seurauksena tutkimusekonomisista syistä. Aineistorajauksen ulkopuolelta olen lisäksi käyttänyt muutamaa kiinnostavaksi kokemaani ratkaisua.²² Lisäksi ohjausvaikutuksesta poikkeamista koskevassa luvussa tukeudun lähdeaineistona kahden pitkään hallintolainkäytön ja MRL:n parissa työskennelleen hallinto-oikeustuomarin haastatteluihin.²³

Hallintotuomioistuinten ratkaisujen yleistettävyyteen on lähtökohtaisesti suhtauduttava tietyllä varauksella. Tapauskohtaisten erityispiirteiden painottuminen on nimittäin kaavoitusratkaisuille leimallista.²⁴ Perinteisessä ajattelussa KHO:n ratkaisuilla ei ole sitovuutta ennakkopäätösinä, vaan niillä ratkaistaan

¹⁷ Kokko 2014, s. 289; Määttä Edilex 2015, s. 12; Kokko 2016, s. 31.

¹⁸ Tämä edustaa ympäristöoikeudelle nykyisin tyypillistä metodista pluralismia, jossa erilaisia tutkimuksellisia näkökulmia, menetelmiä ja aineistoja yhdistellään samaan tutkimukseen. Ks. Määttä Edilex 2015, s. 2.

¹⁹ Määttä 2010, s. 190; Määttä Edilex 2015, s. 6.

²⁰ Empiirisistä tutkimusotteista kattavasti esim. Keinänen – Väättänen Edilex 2015, s. 7–15. Empiirisen tutkimuksen piirteistä on kirjoittanut myös *Ervasti* JFT 2000, erit. s. 572.

²¹ Vastaavanlaista lähestymistapaa on käyttänyt Nyholm väitöskirjassaan, ks. *Nyholm* 2015, s. 18. Ks. myös *Laakso ym.* DL 2003, s. 665; *Keinänen Oikeus* 2010, s. 466.

²² Kyseiset ratkaisut ovat Helsingin HaO 6.11.2009 nro 09/0813/5 (Espoo), Itä-Suomen HaO 22.5.2015 nro 15/0155/3 (Kytölä, Lahti) ja KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku).

²³ Ks. liitesivu 1. Haastattelut on toteutettu ns. teemahaastatteluina. Teemahaastatteluista kattavammin ks. esimerkiksi *Hirsjärvi – Hurme* 1982, s. 35–36; *Eskola – Suoranta* 2001, s. 86; *Hirsjärvi – Hurme* 2014, s. 47–48.

²⁴ Toiminnot voivat poiketa vaikutuksiltaan niin suuresti, ettei niiden samanlainen arviointi ole mahdollista. Ks. *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 61–62.

yksittäistapauksia.²⁵ Niiden tosiasiallinen oikeuslähdeopillinen painoarvo on kuitenkin suuri.²⁶ KHO:n oman arvion mukaan sen vuosikirjaratkaisuilla on merkitystä lain soveltamiselle muissa samankaltaisissa tapauksissa, ja myös lyhyillä ratkaisuselosteilla on oikeudellista merkitystä.²⁷ KHO:n ratkaisut voivat antaa tietoa lainsäädännön soveltamisesta ja tulkinnasta. Lisäksi tutkimuksellista arvoa voidaan antaa hallinto-oikeuksien päätöksille.²⁸ Niiden pysyvyys on varsin hyvä: KHO hylkää noin 80 prosenttia hallinto-oikeusratkaisuista tehdyistä valituksista.²⁹ Oikeuskäytännön tarkastelu lisää ymmärrystä esimerkiksi siitä, miten lainsäädäntö toteutuu ja millä tavalla tuomioistuimet asioita ratkaisevat.³⁰ Tämä tarjoaa mahdollisuuden havainnoida ohjausvaikutussäännösten tulkintaa ja niihin mahdollisesti liittyviä ongelmia ja auttaa suuntaamaan tutkimuksen oikeuskäytännön perusteella merkityksellisiin kysymyksiin, vaikka käytetty aineisto onkin rajattu.³¹

Artikkeli rakentuu neljästä luvusta. Johdantolukua seuraa varsinaisen tutkimuksen aloittava luku 2, jossa analysoin ohjausvaikutusta osana MRL:n kaavahierarkiaa sekä ohjausvaikutuksen sisältöä pääsäännön näkökulmasta. Luvun tarkoituksena on vastata kysymykseen, millainen merkitys ohjausvaikutuksella on maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä. Luvussa syvennyttään oikeuskäytäntöön siitä näkökulmasta, miten se havainnollistaa ohjausvaikutuksen joustavuutta ja tilannekohtaista tulkintaa. Luku 3 keskittyy ohjausvaikutuksesta poikkeamiseen. Aluksi tutkin, millainen merkitys nimenomaisella yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamista koskevalla säännöksellä on. Samalla vastaan kysymykseen, millaisin perustein poikkeaminen ohjausvaikutuksesta on mahdollista oikeuskäytännöstä tehtävien havaintojen perusteella. Artikkelin päättää luku 4, jossa tehdään yhteenveto tutkimustuloksista ja esitetään johtopäätökset.

²⁵ Husa ym. 2010, s. 60. Ks. myös Nyholm 2015, s. 22.

²⁶ Aarnio 1989, s. 232.

²⁷ *Korkein hallinto-oikeus* 2016. KHO julkaisee vuosikirjaratkaisujen ja lyhyiden ratkaisuselosteiden lisäksi muita päätöksiä. Muut päätökset ovat lähinnä mielenkiintoa herättäviä, mutta niitä ei oikeudellisen merkityksen puolesta ole julkaistu vuosikirjaratkaisuina tai lyhyinä ratkaisuselosteina.

²⁸ Husa ym. 2010, s. 60 ja 66.

²⁹ *Korkein hallinto-oikeus* 2015.

³⁰ *Ervasti* 2004, s. 12.

³¹ *Lohi* 2004, s. 32–34.

2 OHJAUSVAIKUTUS JOUSTAVANA PÄÄSÄÄNTÖNÄ

2.1 Mitä ohjausvaikutus merkitsee?

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavat ovat keskinäisessä vuorovaikutus- ja riippuvuussuhteessa, jota kutsutaan kaavahierarkiaksi.³² MRL:n ylhäältä alaspäin rakentuvassa järjestelmässä jokaisella kaavatasolla on selkeä asemansa ja oma tehtävänsä, jota muille kaavatasoille määritellyt tehtävät täydentävät.³³ Kaavajärjestelmä täsmentyy asteittain.³⁴ Ylemmällä ja yleispiirteisemmällä suunnittelutasolla laadittu suunnitelma johtaa lopulta yksittäisen hankkeen toteuttamissuunnitelmaan ja rakennusluvan mukaiseen rakentamiseen.³⁵ Usein kaavahierarkian yhteydessä puhutaan tarkentuvan suunnittelun periaatteesta tarkoittaen tätä maankäyttösuunnitelmien tarkentumista yleispiirteisistä yksityiskohtaisiin.³⁶

Ohjausvaikutus tarkoittaa sitä, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan laatimista.³⁷ Laissa tämä ilmaistaan MRL 32 §:n 1 momentissa ja 42 §:n 1 momentissa. Maakuntakaava on MRL 32.1 §:n mukaan ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen pääsäännön ilmaiseva MRL 42.1 § on sisällöltään lähes vastaava: sen mukaan oikeusvaikutteinen yleiskaava on ohjeena asemakaavan laatimisessa ja muuttamisessa sekä muissa alueidenkäytön järjestämiseksi tehtävissä toimenpiteissä.³⁸ Yleispiirteiset kaavat ohjaavat asemakaavoituksen lisäksi ranta-asemakaavoitusta.³⁹

Maankäyttö- ja rakennuslain esitöiden mukaan yleispiirteisten kaavojen ohjeena oleminen tarkoittaa sitä, että maankäytölliset ratkaisut, jotka yleispiirteisissä kaavoissa on tehty, on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi. Ohjausvaikutus mahdollistaa näistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista

³² Hollo 2009, s. 162. Hierarkisuuden perusidea ilmenee MRL 4 §:stä, jossa säädetään alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä.

³³ Ekroos ym. 2012, s. 135; Ekroos – Majamaa 2018, s. 269; Jääskeläinen ym. 2018, s. 100.

³⁴ Jääskeläinen ym. 2018, s. 100.

³⁵ Ekroos ym. 2012, s. 136; Jääskeläinen ym. 2018, s. 100.

³⁶ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 367.

³⁷ Hollo 2009, s. 162–163.

³⁸ Yleiskaavan ohjausvaikutusta on täydennetty lisäämällä MRL 42 §:ään uusi 4 momentti, joka koskee ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamista. Ks. HE 251/2016 vp, s. 39. Säännökseen palataan tarkemmin luvussa 3.1.

³⁹ MRL 54 §:n 1 mom. ja MRL 73 §:n 1 mom.

poikkeamisen vain rajoitetusti.⁴⁰ Poikkeamisella tarkoitetaan tässä yhteydessä ohjausvaikutuksen puitteissa tapahtuvaa yleispiirteisen kaavan ja asemakaavan välistä hyväksyttävää eroavuutta, johon palaan hieman jäljempänä tässä alaluvussa.⁴¹ Asemakaavoituksella tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa osoitettuja maankäytöllisiä ratkaisuja.⁴² Ohjeena olemisen tulkintaan vaikuttaa silti myös ohjaavan kaavan laatu, sillä maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen tulkinta on lähtökohdiltaan hieman erilaista. Tämä johtuu kyseisten suunnitteluinstrumenttien keskinäisistä eroavaisuuksista.⁴³

Maakuntakaavassa tehdään merkitykseltään maakunnalliset tai seudulliset maankäyttöratkaisut ja osoitetaan tällaiset hankkeet. Maakuntakaavan tehtävä ja luonne yleispiirteisenä kaavana ja ohjaavien säännösten joustavuus otetaan huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutussäännöstä sovellettaessa.⁴⁴ Maakuntakaavassa tehdyt ratkaisut ovat kuntatason kaavoituksen lähtökohta.⁴⁵ Kaavamuodon yleispiirteisyyden seurauksena kunnallisille viranomaisille kuitenkin jää yleis- ja asemakaavoja laadittaessa pääsääntöisesti jonkin verran harkintavaltaa, joka perustuu paikallisiin olosuhteisiin taikka tarkempiin selvityksiin ja tutkimuksiin.⁴⁶ Maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta joustetaan usein varsinkin aluevarausten rajoilla, mikä johtuu maakuntakaavan ja asemakaavan välisestä mittakaavaerosta.⁴⁷ Maakuntakaavassa tehdyt ratkaisut – alueidenkäytön periaatteet ja aluevaraukset – täsmentyvät kuntatason kaavoituksessa. Niitä ei aina voida noudattaa tarkasti. Tällöin kuitenkin poikkeamiset maakuntakaavassa tehdyistä ratkaisuista tulisi perustella yleis- tai asemakaavan tasolla.⁴⁸ Poikkeamiseen on oltava asialliset maankäytölliset perusteet.⁴⁹

Maakuntakaavan ohjausvaikutuksen merkitys korostuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävissä aluevarauksissa.⁵⁰ Jos maakuntakaavaan sisäl-

⁴⁰ HE 101/1998 vp, s. 79.

⁴¹ Hyväksyttävästä eroavuudesta ks. *Haapanala ym.* 2002, s. 40; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 336.

⁴² HE 101/1998 vp, s. 79.

⁴³ *Hallberg ym.* 2015, s. 320–321, 360 ja 365; *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 269–270.

⁴⁴ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168 ja 269–270; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 265. MRL 25.3 § kuuluu seuraavasti: ”Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen.” Maakuntakaavan tehtävistä kaavaohjauksen kannalta laajemmin ks. *Haapanala ym.* 2002, s. 38–39.

⁴⁵ *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 265.

⁴⁶ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168.

⁴⁷ *Hallberg ym.* 2015, s. 360.

⁴⁸ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168.

⁴⁹ *Hallberg ym.* 2015, s. 360.

⁵⁰ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 169 ja 269.

tyy tietyn toiminnan maakunnallisesti merkittävä aluevaraus tai maakunnallinen verkosto, sitä ei voida syrjäyttää kunnallistason kaavoituksessa.⁵¹ Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävän ratkaisun esittäminen vasta yksityiskohdaisessa kaavassa on muutoinkin harvoja poikkeustapauksia lukuun ottamatta ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.⁵² Rakennus- ja luonnonsuojelualueet ovat vastaavasti niin aluevaraukseen sidottuja, että maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta ei ole mahdollista omaksua hyväksyttävää eroavuutta.⁵³

Oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta voidaan asemakaavoituksessa poiketa merkittävästi rajoitetummin kuin maakuntakaavasta.⁵⁴ Yleiskaavan oikeusvaikutukset ovat maakuntakaavaan verrattuna vahvemmat. Esimerkiksi alueiden sallitut käyttötavat ja muut määräykset on yleiskaavassa esitettävä yksityiskohdaisemmin kuin maakuntakaavassa, jolloin eroavuudet yleiskaavamääräyksistä voidaan havaita helpommin. Niinpä yleiskaavan ohjausvaikutus on oikeudellisesti tiukempi.⁵⁵ Tarkentuminen ja jotkin muutokset ovat kuitenkin hyväksyttäviä esimerkiksi siitä syystä, että lainmukaisen asemakaavan vaatimukset edellyttävät niiden tekemistä. Yleiskaavan lähtökohtia joudutaan sopeuttamaan asemakaavaan jossain määrin myös siksi, että asemakaavan tulee liittyä muuhun kaupunkirakenteeseen maankäytön suunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisesti.⁵⁶

Haapanala, Mikkonen ja Reinikainen havainnollistavat ohjausvaikutuksen tulkintaa alun perin maakuntakaavan ohjausvaikutusta varten kehittämällään kolmijaolla.⁵⁷ Mallia on sittemmin sovellettu myös yleiskaavan ohjausvaikutuksen tulkintaan.⁵⁸ Kolmijaossa erotetaan toisistaan yleispiirteisen kaavan täsmentyminen, yleispiirteistä kaavaa koskeva hyväksyttävä eroavuus sekä yleispiirteisen kaavan muuttamista edellyttävä ratkaisu.⁵⁹

Ensinnäkin yleispiirteisen kaavan täsmentyminen asemakaavoituksessa on maankäytön suunnittelujärjestelmälle tyypillistä, eikä kysymys ole varsinaisessa mielessä ohjausvaikutuksen joustavuudesta.⁶⁰ Erityisesti maakuntakaavassa tarkentumisesta johtuvia eroja ei voida pitää poikkeamisena ohjausvaikutukses-

⁵¹ *Haapanala ym.* 2002, s. 38.

⁵² *Haapanala ym.* 2002, s. 39; *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 270. Poikkeustilanteista tarkemmin ks. *Haapanala ym.* 2002, s. 39.

⁵³ *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 266.

⁵⁴ *Hallberg ym.* 2015, s. 365.

⁵⁵ *Häkkänen* 2016, s. 179.

⁵⁶ *Hallberg ym.* 2015, s. 365.

⁵⁷ *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41.

⁵⁸ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 320–323; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 335–338.

⁵⁹ *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41; *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 320–323; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 335–338.

⁶⁰ *Haapanala ym.* 2002, s. 39–40.

ta.⁶¹ Aluevarauksen täsmentyessä sen pääasiallinen käyttötarkoitus on säilytettävä samana. Mittakaavaeroista seuraa, että asemakaavoituksessa on mahdollista osoittaa sellaisia aluevarauksia, joita yleispiirteisessä kaavassa ei ole tehty aluevarausten pienialaisuudesta johtuen. Täsmentyminen kattaa myös alueiden rajojen tarkentumisen. Täsmentymistä tulee arvioida kaavakokonaisuuden eli kaavakartan, kaavamerkintöjen ja -määräysten sekä kaavaselostuksen perusteella.⁶²

Toiseksi tietynlaiset eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta voivat olla ohjausvaikutuksen näkökulmasta hyväksyttäviä.⁶³ Yleispiirteisessä kaavassa tehdyn aluevarauksen sijaintia ja laajuutta voidaan yksityiskohtaisessa kaavassa muuttaa.⁶⁴ Aluetta siirrettäessä siirron on kompensatioperiaatteen mukaisesti oltava alueeltaan ja käytettävyydeltään samanarvoinen kuin alkuperäinen aluevaraus.⁶⁵ Aluevarauksesta voidaan asemakaavassa myös kokonaan luopua. Muutosten tekeminen kuitenkin edellyttää, että ylemmänasteisen kaavan keskeiset ratkaisut, tavoitteet ja periaatteet, esimerkiksi maakuntakaavassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden konkretisoinnit, eivät vaarannu.⁶⁶ On toisin sanoen varmistuttava, että yleispiirteisen kaavan tarkoitus toteutuu asemakaavassa.⁶⁷ Lisäksi yleispiirteisen kaavan tavoite on pääsääntöisesti turvattava samassa alemmanasteisessa kaavassa, jossa poikkeus tehdään.⁶⁸

Asemakaavoituksessa poikkeamista ei myöskään sallita aluevarauksesta, jonka sijainti on erityisesti tutkittu ylemmänasteisessa kaavassa.⁶⁹ Oikeuskäytännön perusteella yleispiirteisen kaavan tavoitteet näyttävät korostuvan, jos yksityiskohtaisen kaavan laatimisessa on huomioitava ympäristönsuojeluun ja virkistykseen kytkeytyviä arvoja. Esimerkiksi kumotun rakennuslain soveltamista koskevassa ratkaisussa KHO 1984 A II 57 rantakaavalla suunniteltiin saaristo-alueita, jotka seutukaavassa oli varattu eräiltä osin maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Toiminnassa tuli ottaa huomioon ulkoilu- ja ympäristönsuojelunäkökohdat. Hajarakentaminen oli seutukaavan nojalla sallittu, mutta myös siinä oli otettava huomioon maiseman ja ympäristönsuojelun asettamat vaatimukset. KHO arvioi taaja-asutuksen muodostamisen seutukaavan vastaiseksi painottaen seutukaavan aluevarauksen tarkoitusta ja sitä koskevaa rakentamismääräystä,

⁶¹ Ekroos – Majamaa 2018, s. 269–270.

⁶² Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 320–321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

⁶³ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

⁶⁴ Haapanala ym. 2002, s. 40.

⁶⁵ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

⁶⁶ Haapanala ym. 2002, s. 40.

⁶⁷ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

⁶⁸ Haapanala ym. 2002, s. 40.

⁶⁹ Haapanala ym. 2002, s. 38 ja 40.

aluevarauksen kokoa ja sen sijoittumista maisemallisesti herkille pienille saarille.⁷⁰

Lisäksi hyväksyttäviä eroavuuksia arvioitaessa on muistettava, että muutosmahdollisuudet rakennus- tai luonnonsuojelua koskevissa aluevarauksissa ovat aluevarauksen laadun vuoksi yleensä melko rajoitetut.⁷¹ Maakuntakaavassa ei esimerkiksi voida hyväksyttävästi kokonaan luopua sellaisista aluevarauksista, jotka perustuvat valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin ja maisema-aluetta koskeviin päätöksiin sekä Natura 2000 -verkostoon.⁷² Kaavoituksessa luonnonsuojelualueet ovat ympäristönsuojeluun ja virkistykseen nähden erilaisessa asemassa. Luonnonsuojelualueita ja Natura 2000-alueita säätelee luonnonsuojelulaki (1096/1996), joka rajoittaa huomattavasti toimintaa suojelualueilla.⁷³ MRL:sta lähtevän ohjausvaikutuksen tulkintaan on luonnonsuojelun osalta suhtauduttava hyvin tiukasti. Tällaisia aluevarauksia ei voida maankäytöllä tehdä tyhjäksi. Tiukka tulkinta näkyy esimerkiksi ratkaisussa KHO 2005:69, jossa ranta-asemakaavoitettu saari kuului Natura 2000 -alueeseen sekä seutukaavan luonnonsuojelualuevaraukseen. KHO katsoi kaavan olevan seutukaavan vastainen ranta-asemakaavan maankäyttövarausta ja alueen luonnonarvoista saatu selvitys huomioon ottaen. KHO korosti erityisesti alueen suojelua jo LSL:n nojalla sekä saaren kuulumista harjajensuojeluohjelmaan ja osaksi olemassa olevaa suojelualuevarausta. Alue oli merkittävä luonnonsuojelun, virkistyskäytön ja siellä olevien esihistoriallisten kohteiden kannalta.⁷⁴

Asemakaavamääräykset ja kaavaselostukseen sisältyvät kaavaratkaisun perustelut ovat avainasemassa arvioitaessa, kuinka merkittävä ylemmänasteisesta kaavasta tehty eroavuus on.⁷⁵ Kolmanneksi nimittäin maankäyttöratkaisua, joka muodostaa ristiriidan yleispiirteisen kaavan kanssa, ei voida hyväksyä yksityiskohtaisessa kaavassa.⁷⁶ Muutoin loukataan ylemmänasteisen kaavan keskeisiä periaatteita.⁷⁷ Tilanteita ei voida arvioida yleispiirteisen kaavan täsmentymisenä tai hyväksyttävänä eroavuutena siitä.⁷⁸ Tällöin kunnan tulee joko muuttaa ohjaa-

⁷⁰ Samalla tavalla ks. KHO 31.5.1984 t. 2417 (LRS). Ks. maakuntakaavasta myös KHO 2005:4 (Espoo); KHO 2009:77 (Espoo); Helsingin HaO 14.4.2016 nro 16/0318/5 (Raasepori). Yleiskaavan ohjausvaikutuksesta merkittävien virkistysarvojen osalta puolestaan ks. Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (Espoo).

⁷¹ Haapanala ym. 2002, s. 40.

⁷² Hallberg ym. 2015, s. 233.

⁷³ Luonnonsuojelusta ja sen toteuttamisesta ks. esimerkiksi Kuusiniemi 2013, s. 1181–1281.

⁷⁴ Yleiskaavaa koskien luonnonsuojeluarvoista ks. esimerkiksi KHO 2005:76 (Tampere); KHO 9.4.2015 t. 915 (muu päätös) (Rysshämmen, Kirkkonummi); KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös) (Kytölä, Lahti), ks. luku 3.2.2.

⁷⁵ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 336.

⁷⁶ Haapanala ym. 2002, s. 40.

⁷⁷ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321; Jääskeläinen ym. 2018, s. 337.

⁷⁸ Haapanala ym. 2002, s. 40–41.

vaa kaavaa tai luopua ristiriitaisesta asemakaavasta.⁷⁹ Ohjaavan kaavan kanssa ristiriitaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi ne, joilla ei huomioida valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luovutaan maakunnallisesti merkittävästä suojelualueesta, katkaistaan seudullisesti merkittävä viheryhteys, poiketaan tärkeästä liikenneväylästä tai vaarannetaan alue- ja yhdyskuntarakenteen säilyminen.⁸⁰

Ohjausvaikutus on viime kädessä osa maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmää, mikä vaikuttaa sen tulkintaan. Kaavoitusviranomaisten harkinta niiden soveltaessa ohjausvaikutussäännöksiä kytkeytyy osaltaan MRL:n tavoitteisiin ja systematiikkaan.⁸¹ MRL 5 §:stä ilmenevät alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet yhtäältä konkretisoituvat kaavojen sisältövaatimuksissa, mutta toisaalta ne ohjaavat kaavan sisältövaatimusten soveltamista.⁸² Niillä voidaan vahventaa päätöksenteon argumentointia, kun arvioitavana on sisältövaatimusten täyttyminen.⁸³ Muutoinkin kaavoituksessa ja rakentamisessa viranomaisia sitovat hyvän hallinnon vaatimukset, kuten yhdenvertaisuus ja luottamuksensuoja, ja kaavoitusratkaisujen tulisi sen vuoksi olla johdonmukaisia, ennustettavia ja riittävästi perusteltuja.⁸⁴ Aiheen laajempi käsittely tässä ei ole tarkoituksenmukaista, mutta erityisesti yhdenvertaisuutta on problematisoitu runsaasti myös ohjausvaikutusta koskevan harkinnan yhteydessä.⁸⁵

2.2 Ohjausvaikutussäännösten joustava soveltaminen oikeuskäytännössä

2.2.1 Valitusperusteet ohjausvaikutuksen tilannekohtaisen tulkinnan havainnollistajina

Edellä luvussa 2.1 toin esiin, että kaavakokonaisuus ja siten sekä ohjaavan että laadittavan kaavan sisältö ovat avainasemassa tulkittaessa ohjausvaikutusta. Se,

⁷⁹ Haapanala ym. 2002, s. 40; Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321.

⁸⁰ Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 321–322; Jääskeläinen ym. 2018, s. 337.

⁸¹ Aiheesta laajemmin ks. Heinilä 2017, s. 169–180.

⁸² YmVM 6/1998, s. 10; Syrjänen LM 2001, s. 834. Ks. myös MRL 5 §:n 2 mom.

⁸³ Jääskeläinen ym. 2018, s. 160. Tavoitteellisen laintulkinnan merkitystä etenkin kiperissä tulkintatilanteissa on korostanut Määttä 2011, s. 221.

⁸⁴ Tarkemmin ks. Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 56–64; Jääskeläinen ym. 2018, s. 60–70. Periaatteiden merkitystä MRL:n mukaisessa poikkeamispäätöksenteossa on käsitellyt laajasti Heinilä 2017, s. 382–407. Hallinnon sisäisistä laatuvaatimuksista ja hallintolain 6 §:n mukaisista periaatteista kattavasti ks. esimerkiksi Kulla 2015, s. 94 ja 96–115.

⁸⁵ Ks. esim. KHO 31.5.1984 t. 2417 (LRS); KHO 2005:5 (Espoo); KHO 26.10.2017 t. 5411 (muu päätös) (Hanko, Björkskär), ks. luku 3.2.6; Turun HaO 18.2.2014 nro 14/0037/1 (Turku).

miten ohjausvaikutuksen arviointi kytkeytyy kulloisenkin kaavoitustilanteen ominaispiirteisiin, käy hyvin ilmi oikeuskäytännöstä. Valitusperusteet, joissa kunnan hyväksymää kaavaa on vaadittu kumottavaksi ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastaisena, liittyvät varsin erilaisiin kaavoitustilanteisiin. Valitusperusteiden analysoimiseksi olen jakanut valittajat kolmeen ryhmään: yksityishenkilöihin, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksiin (ELY-keskukset) sekä yhdistyksiin, yhteisöihin ja muihin viranomaisiin kuin ELY-keskuksiin.

Olen pitänyt perusteltuna tarkastella ELY-keskuksia omana ryhmänään erillään muista viranomaisista. Syynä tähän on ensinnäkin ollut ELY-keskuksilla ennen lakimuutosta 230/2017 ollut MRL:iin perustuva laaja toimivalta nimenomaan kaava-asioissa ja sen mukainen valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksistä.⁸⁶ Nykyisin ELY-keskuksen tehtävät MRL 18 §:n (230/2017) 2 momentin mukaan kohdistuvat ainoastaan vaikutuksiltaan valtakunnallisiin ja merkittäviin maakunnallisiin asioihin. Vaikka ELY-keskuksilla on edelleen oikeus MRL 191 §:n 1 momentin (230/2017) nojalla valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä, jos asia kuuluu sen toimivaltaan, tehtävien rajaamisen seurauksena valitusoikeus on supistunut entiseen nähden.⁸⁷ Tutkimani ELY-keskusten kaava-valitukset ajoittuvat kuitenkin ajalle ennen lakimuutosta. Toiseksi ELY-keskusten tarkastelua erikseen on puoltanut niiden asema tavanomaisimpana viranomaisvalittajana yleis- ja asemakaava-asioissa sekä niiden tekemien kaavavalitusten hyvämenestyminen yleisellä tasolla.⁸⁸ ELY-keskusten valituksia kaava-asioissa pidetään yleisesti perusteltuina ja korkeatasoisina.⁸⁹ Olen olettanut niiden valitusten myös ohjausvaikutuskysymyksen osalta olevan pääsääntöisesti asiantuntevia ja

⁸⁶ Aiemman MRL 18 §:n (1589/2009) 2 momentin mukaan ELY-keskusten tuli erityisesti valvoa, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset. Silloisen MRL 191 §:n 1 momentin (1589/2009) ELY-keskuksilla oli toimivaltaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus kaavan hyväksymispäätöksistä.

⁸⁷ HE 251/2016 vp, s. 47. Lisäksi maininta ELY-keskuksesta on poistettu uudesta MRL 191 §:n 1 momentista, minkä tarkoituksena on rajata viranomaisen valitusoikeus selkeästi ainoastaan sen toimialaan kuuluviin asioihin.

⁸⁸ ELY-keskukset tekivät 4,1 % kaikista valituksista tutkimuksessa, jossa tarkasteltiin hallinto-oikeuksien yleis- ja asemakaava-asioissa tekemiä ratkaisuja vuosilta 2007–2010 ja KHO:n vastaavia ratkaisuja vuosilta 2007–2011. Muiden viranomaisten osuus valituksista oli 1,2 %. Ks. Holopainen ym. 2013, s. 7 ja 12. Vuosina 2007–2010 ELY-keskusten asemakaavavalituksista hyväksyttiin 72 % ja ranta-asemakaavavalituksista 50 %. Kyseisellä ajanjaksolla tarkasteltuna nämä luvut ylittävät selvästi kaava-asioita koskevien valitusten keskimääräisen hyväksymisprosentin, joka oli 32 %. Ks. tarkemmin Holopainen ym. 2013, s. 23–24.

⁸⁹ HE 251/2016 vp, s. 19–20; Ympäristöministeriö 2016, s. 35, 38–39 ja 44 ja siellä tarkemmin Hämeen ELY-keskuksen, KHO:n, Vaasan HaO:n ja Turun kaupungin lausunnot, sekä Holopainen ym. 2013, s. 23–24. Samoin haastattelut 1 ja 2. Haastateltavat pitivät ELY-keskusten valituksia kaava-asioissa korkeatasoisina ja relevantteihin seikkoihin kohdistuvina.

valituskynnyksen korkea sekä halunnut peilata niiden valistusten sisältöä suhteessa muihin valittajaryhmiin, myös muihin viranomaisiin.

Tutkimieni ratkaisujen perusteella kaikki valittajaryhmät ovat ensinnäkin valittaneet ohjausvaikutusperusteella silloin, kun aluevarausten rajoja on heidän käsityksensä mukaan muutettu yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastaisella tavalla. Erityisesti yksityishenkilöt ovat valituksissaan vedonneet toistuvasti aluevarausten siirtämiseen ja niiden rajojen muuttamiseen ohjaavasta kaavasta poikkeavasti. Esimerkiksi Vantaata koskevassa Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisussa 11.7.2014 nro 14/0584/5 valittaja katsoi asemakaavapäätöksen kaventavan viheralueita maakuntakaavan vastaisesti.⁹⁰

Helsingin HaO 11.7.2014 nro 14/0584/5 (Vantaa)

Yksityishenkilö valitti asemakaavan muutoksesta Långmossen 2, jolla Kehä III:n liikennealueiden rajoja oli muutettu ja muutettu Heli-radan rautatiealue erityisalueeksi sekä osoitettu aluevaraukset lumen vastaanottopaikalle ja linja-autovarikolle. Valittaja piti ratkaisua yleispiirteisen kaavoituksen vastaisena viheralueen kaventamisen ja tievarauksissa tapahtuneiden muutosten johdosta. Hänen mukaansa kaavapäätös oli kumottava suojaviheralueen muuttamisen osalta ja kaavasta oli poistettava aluevaraus lumen vastaanottopaikalle sekä muut aluevaraukset, joilla viheralueiden laajuutta oli vähennetty maakuntakaavaan verrattuna.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Se katsoi, että yleiskaava oli ollut riittävästi ohjeena asemakaavalle. Kyse oli myös selvitysten riittävyydestä ja asemakaavan muiden sisältövaatimusten täyttymisestä.

Yksityishenkilöillä valituskynnys aluevarausten muutoksista on suhteellisen matala. Oman elinympäristön muuttuminen nähdään usein subjektiivisesti suurena asiana.⁹¹ Maakuntakaava ja yleiskaava kuitenkin sallivat usein kaavoittajan käyttää harkintavaltaansa ja tehdä tiettyyn rajaan saakka tarkennuksia yksityis-

⁹⁰ Aluevarauksien rajojen muuttamiseen ja aluevarausten siirtämiseen liittyvää ohjausvaikutusargumentaatiota on lisäksi ratkaisuissa KHO 2016:144 (Tampere); KHO 9.4.2015 t. 914 (muu päätös) (Ängeslandet, Kirkkonummi); KHO 9.2.2016 t. 430 (muu päätös) (Pirkkala); KHO 28.6.2016 t. 2856 (Parainen), ks. luku 3.2.2; KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös) (Kytölä, Lahti), ks. luku 3.2.2; Turun HaO 11.5.2015 nro 15/0109/1 (Jämsijärvi); Turun HaO 14.9.2015 nro 15/206/1 (Raisio); Turun HaO 27.10.2015 nro 15/0263/1 (Naantali).

⁹¹ KHO:n kaavaratkaisuja tutkinut *Erkkilä* on havainnut muutoksenhakuprosessin käynnistyvän usein niissä tapauksissa, kun valittajan oma lähiympäristö muuttuu sitä kaavoitettaessa. Suuressa osassa 1.1.2000–30.6.2003 annetuista KHO:n kaavapäätöksistä valittajan voitiin päätellä olevan lähialueen asunto-osakeyhtiö tai asukas. Asemakaava-asioissa valtaosassa voitiin havaita lähielinympäristön muuttaminen kaavalla, josta valitettiin. Kokemusta muutoksen merkittävyydestä leimaa subjektiivisuus. Ks. *Erkkilä* 2004, s. 5, 36, 38 ja 41.

kohtaisessa kaavassa. Ohjausvaikutussäännöksen joustavuuteen nähden yksityishenkilöt saattavat tulkita kaavakarttaa ja kaavamerkintöjä tiukasti. Kaavaratkaisuissa on lopulta usein kysymys nimenomaan aluevaraukselle tyypillisestä tarkentumisesta yksityiskohtaisessa suunnittelussa tai joka tapauksessa kaavojen hyväksyttävistä eroavuuksista.⁹² Tällöin kaavan ohjausvaikutuksenvastaisuus ei luonnollisesti täyty kaavapäätöksen kumoamiseksi sillä perusteella.

Yhdistykset, yhteisöt ja eräät viranomaistahot sekä ELY-keskukset käyttävät valitusoikeuttaan yksityishenkilöitä varovaisemmin, kun ne valittavat aluevarausten muutoksista yksityiskohtaisessa kaavassa. Yhdistysten, yhteisöjen ja muiden viranomaisten kuin ELY-keskusten valituksissa tarkempina perusteina näiltä osin on vedottu niin aluevarausten supistamiseen⁹³ kuin aluevarausten muuttamiseen toiseen tarkoitukseen kuin ohjaavassa kaavassa⁹⁴. Tutkituissa ratkaisuissa valittajaosapuolena on ollut usein ympäristö- tai luonnonsuojeluyhdistys, jolloin etenkin viher- ja virkistysalueiden vähentäminen nousee yleiseksi argumentiksi.⁹⁵ Samoin ELY-keskukset ovat puuttuneet ohjausvaikutuksen ohittamiseen, mikäli ne ovat katsoneet, että ylemmänasteisen kaavan aluevaraukset ovat muuttuneet huomattavasti yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Esimerkiksi virkistysaluetta on väitetty supistetun olennaisesti ohjaavaan kaavaan nähden⁹⁶ taikka katsottu alueen käyttötarkoituksen muuttuneen kokonaan⁹⁷. Voidaan sanoa, että nämä kaksi valittajaryhmää puuttuvat lähinnä merkittäviin muutoksiin aluevarauksissa.⁹⁸

Toiseksi analysoiduissa päätöksissä yksityishenkilöt ja ELY-keskukset valittavat rakentamisen määrästä yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Yksityishenkilöt vetoavat useissa ratkaisuissa rakennusoikeuden tai

⁹² Ks. esimerkiksi Turun HaO 11.5.2015 nro 15/0109/1 (Jämijärvi); Turun HaO 14.9.2015 nro 15/0206/1 (Raisio).

⁹³ Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (Espoo): Espoon ympäristöyhdistys ry:n mukaan kaavamuuksien supisti yleiskaavassa virkistyskäyttöön tarkoitettua aluetta olennaisesti. Ks. myös KHO 2009:77 (Espoo); KHO 19.9.2016 t. 3885 (muu päätös) (Nurmijärvi); KHO 14.11.2016 t. 4824 (Turku), ks. luku 3.2.4; Turun HaO 28.11.2014 nro 14/0360/1 (Turku), ks. luku 3.2.2; Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1 (Turku), ks. tarkemmin luku 3.2.4.

⁹⁴ Esim. KHO 2005:76 (Tampere); KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös) (Kytölä, Lahti), ks. luku 3.2.2; Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1 (Rauma), ks. luku 3.2.3.

⁹⁵ Näin esimerkiksi ratkaisuissa KHO 2005:76 (Tampere); KHO 2009:77 (Espoo); KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös) (Kytölä, Lahti), ks. tarkemmin luku 3.2.2; Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (Espoo).

⁹⁶ Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (Espoo).

⁹⁷ KHO 2005:76 (Tampere); Helsingin HaO 26.6.2015 nro 15/0537/5 (Espoo). Samansuuntaisesti KHO 18.6.2015 t. 1701 (muu päätös) (Espoo).

⁹⁸ ELY-keskuksen osalta ks. kuitenkin myös KHO 24.11.2015 t. 3400 (muu päätös) (Polvijärvi, Syvälahden ranta-asemakaava), jossa ELY-keskuksen väittämä merkittävä muutos ei koskenut kovin suurta aluetta.

rakennuspaikkojen määrän ylittämiseen suhteessa yleispiirteiseen kaavaan. Esi-merkiksi ratkaisussa HFD 2016:124 rakennuspaikkojen määrän lisäämisen katsottiin olevan ristiriidassa osayleiskaavan kanssa.⁹⁹ Valitusta perusteltiin kaavan täsmentymisestä käsin:

HFD 2016:124 (Parainen)

Asiassa oli kysymys Paraisilla laaditusta Grännäsin ranta-asemakaavasta, jonka tarkoituksena oli ollut selvittää maanomistajalle yleiskaavassa merkitsemättä jääneiden rakennusoikeuksien määrä ja sijoittaa ne maanomistajan kiinteistöjen alueelle. Useat maanomistajat valittajina vaativat hallinto-oikeudessa kaavapäätöksen kumoamista sillä perusteella, että kiinteistöjen yhteenlaskettu rantarakentamisoikeus oli liian suuri verrattuna ohjaavaan ranta-osayleiskaavaan eikä syytä rakentamisoikeuden lisäykselle ollut esitetty: ”Byggrätten har bestämt genom den lagakraftvunnen stranddelgeneralplanen. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall detaljplanen uppgöras utgående från innehållet i den gällande generalplanen. I detaljplanen kan planen preciseras, men preciseringen får inte ske i strid med generalplanen. Därför kan fastigheternas byggrätt inte ökas genom detaljplaneringen.”

Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.¹⁰⁰ Tuomioistuimen mukaan se, että yleiskaavassa oli jätetty osoittamatta maanomistajan pyynnöstä yleiskaavan mitoitusperusteiden mahdollistamia rantarakennusoikeuksia, oli perusteltu syy poiketa rantaosayleiskaavasta.

Yksityishenkilöt valittivat edelleen KHO:een uudistaen HaO:ssa esittämänsä. He totesivat myös, ettei kaava-asiakirjoista käynyt ilmi, ettei kiinteistöille olisi jo osoitettu sallittua määrää rakennusoikeutta kokonaan yleiskaavatasolla.

KHO päätyi ratkaisullaan kumoamaan HaO:n ja kaupunginvaltuuston päätökset yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisina. KHO katsoi poikkeaman yleiskaavasta olleen selvä, eikä selvityksistä käynyt ilmi, miten valituksenalaisessa päätöksessä osoitettu maankäyttö soveltuisi lähiympäristöön ja yleiskaavan mukaiseen maankäyttöön.¹⁰¹

Tutkimissani päätöksissä ELY-keskuksilla ohjaavaan kaavaan nähden liian tehokkaan rakentamisen salliminen asemakaavassa tai ranta-asemakaavassa on

⁹⁹ Ks. liialliseen rakentamiseen liittyvästä argumentaatiosta myös KHO 11.9.2014 t. 2377 (Kokkola); KHO 9.4.2015 t. 914 (muu päätös) (Ängeslandet, Kirkkonummi); KHO 6.9.2016 t. 3695 (muu päätös) (Kytäjä, Hyvinkää); Turun HaO 25.3.2015 nro 15/0084/1 (Naantali).

¹⁰⁰ Ks. Turun HaO 24.10.2014 nro 14/0299/1.

¹⁰¹ Ks. myös Turun HaO 25.3.2015 nro 15.0084/1 (Naantali), jossa valituksessa todettiin muun ohella, ettei rakennusoikeuden lisäämiselle yleiskaavan vastaisesti ollut ollut maankäytöllisiä perusteita.

yksi niiden merkittävimpiä argumentteja niiden valittaessa ohjausvaikutuksen puutteellisesta huomioon ottamisesta. Tarkastelunäkökulmaa voidaan pitää laajempaan kuin yksityishenkilöillä. Näiltä osin oikeuskäytännössä on vedottu esimerkiksi kohdemerkinnän enimmäiskerrosalan ylittämiseen¹⁰², haja-asutusluontoista rakentamista tehokkaamman rakentamisen syntymiseen¹⁰³ sekä yleiskaavaan nähden liian suureen rakentamisen mitoituslukuun¹⁰⁴. Ohjausvaikutukseen nojautuen on valitettu myös rakentamisen osoittamisesta muulle alueelle kuin yleispiirteisessä kaavassa on rakentamiselle varattu¹⁰⁵ sekä yleispiirteisessä kaavassa osoitetun vapaan rantaviivan lyhenemisestä rakentamisen johdosta¹⁰⁶.

Kolmas selvä valitusperuste on väitetty ohjausvaikutuksen sivuuttaminen siten, että kaavaratkaisu ei yleispiirteisen kaavan mukaisesti säilytä kulttuuriympäristön tai alueen ominaispiirteitä taikka vaali alueen maisemaa. Valitusperuste nousee selvästi esiin yhdistysten, yhteisöjen ja eräiden muiden viranomaisten kuin ELY-keskusten valituksissa. Nämä argumentit näyttävät liittyvän erityisesti kaavoitusprosessiin alueilla, joilla yhtäältä on painetta täydennysrakentamiseen ja toisaalta tarvetta huomioida alueen erityiset ominaispiirteet. Espoon Tapiola on hyvä esimerkki alueesta, jolla täydennysrakentamisen on katsottu hävittävän alueen ominaispiirteitä yleispiirteisen kaavan vastaisesti.¹⁰⁷

Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo)

Pro Tapiola ry, Tapiolan Kilta ry, TANK ry ja yksityishenkilö A valittivat Tapiolan keskuksen asemakaavan muutoksesta, jolla yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle suunniteltiin täydennysrakentamista. Pro Tapiola ry:n näkemyksen mukaan hyväksytty asemakaavamuu-
tos oli kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä yleiskaavan vastainen. Valittaja piti Tapiolalle ominaisina piirteinä laaksomaisia maisematiloja ja avoimia näkymiä, jotka nyt katkaistiin korkealla rakentamisella. Yhdistys katsoi asuinrakentamisen Merituulentien ylle hävittävän Tapiolan keskeisen säilyneen ominaispiirteen. Tapiolan Kilta ry taas

¹⁰² Ks. Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (Espoo).

¹⁰³ Ks. KHO 11.5.2017 t. 2263 (muu päätös) (Hanko); KHO 26.10.2017 t. 5411 (muu päätös) (Hanko, Björkskärr), jossa myös yhdistys vetosi taaja-asutuksen muodostumiseen ohjausvaikutuksen vastaisena ratkaisuna. Ratkaisu esitellään luvussa 3.2.6.

¹⁰⁴ KHO 24.11.2015 t. 3400 (muu päätös) (Polvijärvi, Syvälahden ranta-asemakaava); Helsingin HaO 26.6.2015 nro 15/0537/5 (Espoo). Jälkimmäinen ratkaisu liittyy vähittäiskaupan suuryksikön mitoitukseen.

¹⁰⁵ Ks. Helsingin HaO 14.4.2016 nro 16/0318/5 (Raasepori).

¹⁰⁶ Ks. Helsingin HaO 6.6.2016 nro 16/0487/5 (Loviisa).

¹⁰⁷ Espoon Tapiolaan liittyy vastaavalla tavalla ratkaisu Helsingin HaO 4.7.2016 nro 16/0610/5 (Espoo). Ks. myös KHO 2016:59 (Hangon Länsisatama), tarkemmin luku 2.2.2; KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku), tarkemmin luku 2.2.2; Turun HaO 18.12.2014 nro 14/0377/1 (Turku); Turun HaO 26.11.2015 nro 15/0294/1 (Turku).

vaati kaupungin kaavapäätöksen kumoamista muun ohella asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämättömänä. TANK ry:n valituksen mukaan rakennettava kohde ei sopeutunut ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. A vaati päätöksen kumoamista.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeuden mukaan rakentaminen oli toteutettu alueen ominaispiirteitä kunnioittaen ja siten yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Kyse oli lisäksi kaavoitusmenettelyn asianmukaisuudesta, selvitysten riittävydestä, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämisestä ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä muilta osin. Ratkaisu on lainvoimainen.

Vastaavalla tavalla ELY-keskukset ovat valittaneet ohjausvaikutuksenvastaisuudesta katsoessaan, ettei asemakaavatasolla ole kiinnitetty riittävästi huomiota tietyn erityisen arvokkaan alueen ominaispiirteisiin.¹⁰⁸ Esimerkiksi tapauksessa KHO 2016:59 ELY-keskus arvioi, ettei Hangon Länsisatamassa makasiinin ja rakennusten purkamisen mahdollistava kaavaratkaisu noudattanut riittävästi yleiskaavan suojelumääräyksiä. Ratkaisussa KHO 2005:76 puolestaan luonto- ja virkistysarvoja ei ollut ELY-keskuksen mielestä otettu asianmukaisesti huomioon. Alueen ominaispiirteiden turmeleminen vastoin ohjaavaa kaavaa ja suojeluarvojen puutteellinen huomioon ottaminen esiintyvät kuitenkin myös yksityishenkilöillä valitusperusteina vedottaessa siihen, että ohjausvaikutus ei ole toteutunut MRL:n edellyttämällä tavalla.¹⁰⁹

Valitusperusteet, joissa on vedottu yleispiirteisen kaavan puutteelliseen huomioon ottamiseen, muodostavat moninaisen ryhmän. Ne osoittavat ohjausvaikutussääntelyn joustavuutta, sillä säännösten tulkinta on riippuvaista kulloisestakin kaavoitustilanteesta.

2.2.2 Hallintotuomioistuimet ohjausvaikutuksen joustavuuden tulkitsijoina

Ohjausvaikutuksen tulkinta on tilannekohtaista, kuten edellä valitusperusteiden avulla esitin. Asiaa hieman erilaisesta näkökulmasta tarkasteltaessa myös hallintotuomioistuinten tulkinnat osoittavat, että lähtökohtaisesti monenlaiset kaavoitusratkaisut mahtuvat yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen raameihin.

¹⁰⁸ Ks. KHO 2016:59 (Hangon Länsisatama), tarkemmin luku 2.2.2; KHO 1.12.2016 t. 5083 (Kirkkonummi).

¹⁰⁹ Ks. KHO 2005:69 (Puumala), tarkemmin edellä luku 2.1; KHO 2014:54 (Tampere); KHO 9.2.2016 t. 430 (muu päätös) (Pirkkala); Turun HaO 16.4.2014 nro 14/0120/1 (Naantali); Turun HaO 11.5.2015 nro 15/0110/1 (Turku).

Hallintotuomioistuinten argumentaatiossa esiintyy tutkimissani päätöksissä tiettyjä yhtäläisyyksiä tilanteissa, joissa ohjausvaikutuksen soveltamisen kannalta vastakkain ovat alueen käyttäminen ja erilaiset kaupunkikuvaan, rakennus- ja kulttuurihistoriaan ja maisemaan liittyvät suojeluarvot. Tällainen tilanne esimerkiksi on ollut käsillä kaavoitettaessa Espoon Tapiolaa tai Turun keskusta-aluetta, joihin molempiin liittyy yhtäältä erityisiä kaupunkikuvallisia, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja.¹¹⁰ Toisaalta kyse on alueista, joihin kohdistuu epäilemättä rakennuspainetta. Niin kuin osoitin luvussa 2.2.1, analysoimassani oikeuskäytännössä valittajat vetoavat tällöin usein siihen, että asemakaavoitus turmelee alueen ominaispiirteitä tai ei ota niitä riittävästi huomioon. Lähes kaikissa tutkimusaineistooni kuuluneissa tapauksissa hallintotuomioistuin kuitenkin on hyväksynyt kunnan eli kaavoittajan vastakkaisen näkemyksen.

Kunta on ratkaisujen perusteella näissä tilanteissa usein viitannut siihen, että kaavoituksessa on tullut sovittaa erilaisia ja osittain ristikkäisiä tavoitteita yhteen. Valitun vaihtoehdon on edistettävä näitä tavoitteita mahdollisimman hyvin.¹¹¹ Kunnan mukaan suojeluarvot on yleensä riittävästi turvattu asemakaavamääräyksiin sekä kaavan vaikutukset tutkittu laajasti mm. vaihtoehtotarkastelun avulla.¹¹² Molempien osapuolten näkemykset ovat kuitenkin hallinto-oikeudessa olleet merkityksellisiä: hallinto-oikeuksilla on tapana korostaa, että yhtäältä alueelle on voitu tai tullut osoittaa rakentamista ja toisaalta on pitänyt huomioida suojeluarvot. Kyse on ollut oikeudellisesti varsin tulkinnanvaraisista tilanteista liittyen ohjausvaikutuksen riittävään huomioon ottamiseen. Rakentaminen on tarkastelemissani ratkaisuissa kuitenkin pääsääntöisesti katsottu ohjaavan ylempitasoisen kaavan mukaiseksi. Harkinnassa on kiinnitetty erityisesti huomiota asemakaavaan sisällytettyihin, rakentamista koskeviin suunnittelumääräyksiin ja erityisen merkityksellisten kohteiden suojeluun.¹¹³ Myös kaavoitettavan alueen rakentamisen sijainti riittävän etäällä alueen ominaispiirteiden kannalta

¹¹⁰ KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku), tarkemmin luku 2.2.2 jäljempänä; Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo), tarkemmin luku 2.2.1; Helsingin HaO 4.7.2016 nro 16/0610/5 (Espoo); Turun HaO 26.11.2015 nro 15/0294/1 (Turku); Turun HaO 22.9.2016 nro 16/0213/1 (Turku). Vastaavasti myös Turun HaO 31.5.2016 nro 16/0129/1 (Naantali).

¹¹¹ KHO 2016:59 (Hangan Länsisatama), ratkaisusta tarkemmin myöhemmin luvussa 2.2.2; Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo), ks. luku 2.2.1; Helsingin HaO 4.7.2016 nro 16/0610/5 (Espoo); KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku), ks. myöhemmin luku 2.2.2.

¹¹² Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo), ks. luku 2.2.1.

¹¹³ Helsingin HaO 22.12.2016 nro 16/1068/5 (Raasepori); Turun HaO 26.11.2015 nro 15/0294/1 (Turku); Turun HaO 31.5.2016 nro 16/0129/1 (Naantali).

tärkeistä kohteista turvaa suojeluarvojen säilymistä.¹¹⁴ Nähdäkseni tuo tietyn välimatkan säilyminen on tärkeä seikka ominaispiirteiden säilyttämiseksi, vaikka ratkaisussa KHO 2.7.2010 t. 1669 kaupungin sallittiin rakentaa jopa ominaispiirteen päälle ja katsottiin kaavamääräykset ja muiden ominaispiirteiden suojelu riittäviksi toimenpiteiksi:

KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku)

Telakkarannan asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostettiin Aurajoen rantamaisemaan jokisuulle joitakin kortteleita, katu-, tori-, virkistys- ja vesialueita, katualuetta sekä suojeltavaa aluetta ja rakenteita. Tarkoitus oli muuttaa käytöstä poistunut telakka-alue asumiseen.

Vasemmistoliiton Turun kunnallisjärjestö ry, Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry ja Museovirasto valittivat kaavapäätöksestä hallinto-oikeuteen. Vasemmistoliiton Turun kunnallisjärjestö vaati päätöksen kumoamista pientalokorttelin 46 osalta. Sen mukaan kulttuuriperinnön arvojen selvittäminen oli sivuutettu samoin kuin yleiskaava, jossa korostettiin muutosten tekemistä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella. Muutokset eivät olleet harkittuja. Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry piti asemakaavaa MRL 5 ja 54 §:ien sekä MRA 1 §:n ja yleiskaavan vastaisena. Se katsoi, ettei alueen arvoja ollut riittävästi selvitetty ja että kaavapäätös muutti alueen maisemallista luonnetta ja johdatti kulttuurihistoriallisen arvon katoamiseen. Myös se nosti esiin yleiskaavamääräyksen muutosten tekemisen tavasta. Nyt kaavalla sallittiin asuinrakentamista, joka peitti Korppolaismäen ja Turun linnan välisen näköyhteyden, ja hävitettiin vanhat telakkarakenteet. Lisäksi yhdistyksen mukaan yleiskaavan kanssa sopu-soinnussa olevia vaihtoehtoja ei ollut tutkittu, viranomaislausuntoja tai muistutuksia ei ollut otettu huomioon eikä melun vaikutuksia selvitetty. Lopuksi Museovirasto vaati kaavapäätöksen kumoamista korttelin 46 osalta katsoen kaavan mahdollistavan kulttuurimaisemaan liittyvien olennaisten arvojen häviämisen. Kuten muutkin valittajat, se vetosi yleiskaavan sisältöön. Sulkutelakka-alueelle rakentaminen muuttaa merkittävästi Aurajoen laiturimaiseman ominaisluonnetta ja ilmettä Museoviraston näkemyksen mukaan. Kaupunginhallitus vaati lausun-nossaan valitusten hylkäämistä. Sen mukaan meluselvitykset olivat riittäviä ja alueen arvo oli ollut kaavaprosessin aikana hyvin tiedossa. Kaavalla haluttiin suunnitella asuinrakentamista veden ääreen ja samalla turvata kulttuurihistori-alliset arvot, jotka voitiin säilyttää useiden kaavaratkaisussa omaksuttujen yksi-tyiskohtien myötä.

Turun hallinto-oikeus teki suunnittelualueella katselmuksen ja kumosi kaava-päätöksen kahta korttelia lukuun ottamatta. Se nosti esiin muutosten tekemistä

¹¹⁴ Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo), ks. tarkemmin luku 2.2.1; Helsingin HaO 4.7.2016 nro 16/0610/5 (Espoo); Helsingin HaO 22.12.2016 nro 16/1068/5 (Raasepori). Täydennysrakentamisen sijoittelusta ks. myös KHO 2014:54 (Tampere).

koskevan yleiskaavamääräyksen ja totesi, ettei yleispiirteisistä kaavoista ilmenyt tarkemmin, mitä alueen ominaispiirteet tarkoittivat. Hallinto-oikeus katsoi niiden olevan Korppolaismäki, Turun linna ja vanhat telakkarakenteet. Sen perusteella se edelleen päätyi siihen, että rakentaminen korttelissa 46 hämärsi sulikutelakan alkuperäisen käyttötarkoituksen ja hävitti kulttuurihistoriallisen arvon sekä turmeli maiseman. Suojelumääräykset yksin eivät taanneet alueen ominaispiirteiden säilymistä ottaen huomioon rakentaminen kortteleissa 46 ja 47. Yleiskaava ja maakuntakaava eivät siten olleet olleet riittävästi ohjeina.

Kaupunginhallitus valitti asiassa KHO:een vaatien hallinto-oikeuden päätöstä kumottavaksi. Valituksessa esitettiin HaO:n ratkaisun perustuneen osittain tarkoituksenmukaisuusharkintaan ja rakentamisen vastaavan käyttötarkoitukseltaan yleiskaavavarausta sekä kaavan turvaavan yleispiirteisten kaavojen viheryhteysvarauksen. Kaupunki painotti eri vaihtoehtoja tutkitun ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi riittäviä muutoksia tehdyn. Museoviraston lausunnossa katsottiin HaO:n tavoin, että kaavan vaikutus kulttuurihistoriallisiin arvoihin oli heikentävä ja rakentaminen häivytti alueen alkuperäistä käyttötarkoitusta ja turmeli maiseman. Yhdistysten selvitysten sisältö oli hallinto-oikeusvaihetta vastaava.

KHO kumosi hallinto-oikeuden päätöksen. KHO pohti yleiskaavamääräyksen termin 'turmella' sisältöä todeten, ettei se tarkoittanut ominaispiirteiden heikentämistä vaan niiden menettämistä kokonaan tai olennaisilta osin. KHO:n mukaan Korppolaismäki ja näkymä siltä ja sille muuttui olennaisesti ja mäen merkitys maisemaelementtinä väheni huomattavasti. Myös linnan ja mäen välinen näköyhteys rajoittui huomattavasti. Telakkatoiminnasta muistuttavat ominaispiirteet heikkenivät. Toisaalta mäen lakea ei louhittu ja näkymät säilyivät ainakin jossain määrin. Matala rakentaminen ei turmellut linnan ja mäen välistä yhteyttä taikka maisemaa. Myös telakka-allas säilyi venesatamaksi osoitettuna ja osittain pihakadun alle jäävänä, eivätkä kaikki laivanrakennusteollisuuteen liittyvät elementit hävinneet. Eri mieltä ollut esittelijäneuvos sen sijaan olisi pysyttänyt hallinto-oikeuden ratkaisun korttelin 46 osalta. Hän katsoi sen olevan yleiskaavan vastainen, sillä rakentaminen näkyi poikkeavana ja vieraana elementtinä ja sulikutelakan käyttötarkoitus ja merkitys hämärtyivät. Tämä johti maisemaan ja telakkatoimintaan liittyvien ominaispiirteiden turmeltumiseen.

Kunnan näkemyksiä kaava-asioissa puoltava hallintotuomioistuinten argumentaatio selittyy osaltaan kunnan kaavoitusmonopolilla, jonka mukaan kunta voi varsin vapaasti päättää laadittavan kaavan sisällöstä ja keskenään ristiriitaisten sisältövaatimusten painottamisesta.¹¹⁵ Tähän viittaa esimerkiksi ratkaisu KHO 2016:59:

¹¹⁵ Kaavoitusmonopolista lisää ks. Syrjänen 1999, s. 204–207; Jääskeläinen – Syrjänen 2010, s. 19 ja 181–182; Hallberg ym. 2015, s. 366.

KHO 2016:59 (Hangon Länsisatama)

Länsisataman asemakaavalla ja sen muutoksella tavoiteltiin satamatoimintojen kehittämistä. Samalla asemakaavoituksella mahdollistettiin aiemmassa asemakaavassa suojelumerkinnällä varustetun, rakennushistoriallisesti arvokkaan makasiinirakennuksen, Englannin makasiinin, purkaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueella. Ensiasteena muutoksenhaussa asiaa käsitteli Helsingin hallinto-oikeus, jonne Museovirasto, Hangon ympäristöyhdistys ry sekä Uudenmaan ELY-keskus valittivat vaatien kaavapäätöksen kumoamista. Museovirasto esitti pääasiallisine argumentteineen, että kaavapäätöksen myötä hävitetään rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja eikä oteta huomioon maakuntakaavasta johtuvia vaatimuksia kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisesta tai valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriympäristön turvaamisesta. Kaava ei myöskään täyttänyt vaatimusta eri tavoitteiden yhteensovittamisesta. Hangon ympäristöyhdistys ry esitti lähinnä, että päätöksen pohjaksi olisi tullut tehdä enemmän selvityksiä sekä ympäristövaikutusten arviointimenettely, mutta vetosi myös tarpeeseen säilyttää historiallisia arvoja. Uudenmaan ELY-keskus vaati makasiinin purkamisen mahdollistavan kaavamääräyksen kumoamista ja totesi, että päätös oli yleiskaavan vastainen, koska se ei luonut edellytyksiä rakennetun ympäristön vaalimiselle ja johti siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiseen. Kaupunki vastapuolena selvitti, ettei satamatoimintojen kehittäminen ollut mahdollista, jos makasiini suojeltaisiin paikalleen.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaavapäätöksen Englannin makasiinia koskevan kaavamääräyksen (sr-2) osalta.¹¹⁶ Tuomioistuimen näkemyksen mukaan tehdyt selvitykset olivat riittävät eikä Natura-arviointi ollut puutteellinen. Kaava ei myöskään ollut terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä tai luonnonympäristön vaalimista koskevien sisältövaatimusten vastainen. Sitä vastoin HaO katsoi, ettei kaavapäätöksessä täytetty rakennetun ympäristön säilyttämiseen kohdistuvaa sisältövaatimusta eikä otettu riittävästi huomioon yleiskaavasta johtuvia suojelumääräyksiä tai valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kulttuuriperinnöstä.

Hangon kaupunginvaltuusto valitti KHO:een vaatien hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista siltä osin kuin sillä oli kumottu sr-2-merkintä sekä vaatien hallinto-oikeudelle tehtyjen valitusten hylkäämistä kokonaisuudessaan. Kaupungin mukaan yleiskaavan ohjausvaikutuksen toteutumisen edellytyksenä ei ole yleiskaavan ehdoton noudattaminen. Vaihtoehtoja oli tutkittu ja päädytty painottamaan eri tavoitteita tällä tavalla.

KHO päätyi kumoamaan Helsingin HaO:n ratkaisun sekä hylkäämään ensivalittajien valitukset. KHO arvioi laajasti sekä Englannin makasiinin kulttuurihistoriallisia arvoja että toisaalta rakennuksen merkitystä sataman kehittämisen kan-

¹¹⁶ Helsingin HaO 26.9.2016 nro 14/0713/5.

nalta. Lopputuloksena KHO totesi, ettei kaupungin ratkaisu, jossa rakennusta ei ollut suojeltu, ei ollut lainvastainen.

Ratkaisussa KHO nosti esiin sen, että asemakaavan lainmukaisuuden arvioimiseksi oli tässä punnittava toisiinsa nähden vastakkaisia, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyviä tavoitteita sataman kehittämistä ja rakennusperinnön suojelemisesta. KHO:n lausuman mukaan kunnalla on lähtökohtaisesti oikeus painottaa asemakaavan eri sisältövaatimuksia sillä tavalla kuin kunta näkee parhaaksi. Kaikki sisältövaatimukset on kuitenkin otettava punninnassa lain edellyttämällä asianmukaisella painoarvolla huomioon.

Valittajat näyttävät tarkastelevan valituksen kohteena olevaa kaavapäätöstä usein omasta subjektiivisesta näkökulmastaan. Analysoimissani päätöksissä kunnan taas voidaan tulkita pääsääntöisesti tarkastelevan kaavaa kokonaisuutena ja arvioivan, täyttääkö laadittava kaava laajassa tarkastelussa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen asettamat edellytykset. Osapuolten näkökulmissa ilmenee kaavaratkaisuissa tiettyä eroavuutta, joka vaikuttaa osaltaan ohjausvaikutuksen riittävästä huomioon ottamisesta tehtäviin tulkintoihin. Ohjausvaikutuksen tarkastelu laajasta perspektiivistä heijastuu kuitenkin myös hallintotuomioistuinten ratkaisujen sisältöihin ja näkyy tutkimieni ratkaisujen perusteluista. Tämä saattaa näyttäytyä siten, että kuntien näkemykset menestyvät helposti. Ilmeistä on, että kunnatkaan eivät aina kykene tasapainottamaan yleispiirteisestä kaavasta kumpuavia ristikkäisiä vaatimuksia asianmukaisesti. Kaavapäätöksistä saattaa kummuta varsin monimutkaisia tulkintatilanteita, kuten edellä käsitelty ratkaisut osoittavat. Tällöin on perusteltua saattaa ohjausvaikutuksen tulkinnan lainmukaisuus hallintotuomioistuimen arvioitavaksi.

Ennen kaikkea ohjausvaikutusargumenttien menestymiselle hallintotuomioistuimissa leimallista on tapauskohtaisuus, jota määrittelevät muutoksenhaunalaisen kaavan ja kaava-alueen ominaispiirteet sekä ohjaavan kaavan sisältö ja tarkkuus. Näin pitää ollakin, sillä kaavat ovat hyvin erilaisia. Toisin kuin valittajat, hallintotuomioistuin on tarkastelemassani oikeuskäytännössä lähes aina katsonut pienet poikkeamat ja aluevarausten rajoissa tapahtuneet muutokset yleispiirteisen kaavan sallituksi tarkentumiseksi. Mitä huomattavampi poikkeama yleispiirteisen kaavan ja yksityiskohtaisen kaavan välillä toisaalta on, sitä paremmat mahdollisuudet on menestyä väitteellä, jonka mukaan yleispiirteinen kaava ei ole ollut riittävästi ohjeena. Tämä oli jo tutkimuksen lähtökohtainen olettaus, mutta ilmeni myös hallintotuomioistuinten päätöksistä. Kaavakokonaisuuden ja selvityksissä ilmenneiden seikkojen perusteella on tällöin arvioitava, onko eroavuuksiin olemassa hyväksyttävää maankäytöllistä syytä.

3 YLEISPIIRTEISEN KAAVAN OHJAUSVAIKUTUKSESTA POIKKEAMINEN JA HYVÄKSYTTÄVÄT EROAVUUDET

3.1 Ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja säännöksen merkitys pääsäännölle

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen noudattaminen asema- ja ranta-asetuksen tasolla on aiemmassa luvussa kuvatulla tavalla pääsääntö. Toukokuun alussa 2017 voimaan tulleella lakimuutoksella yleiskaavan ohjausvaikutusta täydennettiin ilmeisen vanhentuneita yleiskaavoja koskevalla sääntelyllä. Sen myötä MRL 42 §:ään on lisätty uusi 4 momentti, joka kuuluu seuraavasti:¹¹⁷

”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.”

Uusi säännös muodostaa poikkeuksen yleiskaavan noudattamista koskevasta pääsäännöstä. Sen tarkoitus on väljentää ja joustavoittaa yleiskaavan ohjausvaikutusta tilanteissa, joissa yleiskaava on ilmeisen vanhentunut. Asemakaava voidaan tällaisissa tilanteissa perustellusta syystä laatia tai muuttaa sitä pääsäännöstä poiketen eli ilman, että yleiskaava on asemakaavoitukselle ohjeena.¹¹⁸ Säännöksen tarpeellisuutta on perusteltu sillä, että käytännössä kunnat ovat toisinaan puutteellisesti täyttäneet velvollisuutensa pitää yleiskaavat ajan tasalla. Tämän seurauksena on asemakaavoitettu alueita, joilla yleiskaavat ovat olleet vanhentuneita.¹¹⁹ Vanhentuneiden ja muutoin puutteellisten yleiskaavojen on katsottu olevan usein syynä asemakaavoituksessa syntyviin ongelmiin johtaen muun muassa kaavoitusprosessien pitkittymiseen.¹²⁰

Velvollisuus laatia asemakaava yleiskaavan ohjausvaikutuksen edellyttämällä tavalla on joka tapauksessa edelleen ensisijainen, sillä yleiskaavan huomioon ottamista koskevaan pääsääntöön ei lakimuutoksen myötä kajottu. Asemakaavoituksen kohdistuessa vanhentuneen yleiskaavan alueelle lähtökohtana

¹¹⁷ HE 251/2016 vp, s. 39. Voimaantulosta ks. L maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 230/2017.

¹¹⁸ HE 251/2016 vp, s. 39.

¹¹⁹ HE 251/2016 vp, s. 16 ja 39–40. Kunnan velvollisuus pitää yleiskaavat ajantasaisina syntyy MRL 36 §:stä, jonka mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla.

¹²⁰ HE 251/2016 vp, s. 16–17.

pidetään yleiskaavan tarkistamista, ei asemakaavan laatimista tai muuttamista yleiskaavan vastaisesti.¹²¹ Lisäksi asemakaavoitus on jo ennen MRL 42.4 §:n voimaantuloa voitu joustavasti sopeuttaa yleiskaavan periaatteisiin.¹²² Yleiskaavasta poikkeavia ratkaisuja on voitu aiemminkin omaksua asemakaavassa, jos ne ovat riittävästi nojautuneet yleiskaavassa tehtyihin maankäyttöratkaisuihin.¹²³ Tätä mahdollisuutta väljennetään nyt rajoitetusti koskien ilmeisen vanhentuneita yleiskaavoja.¹²⁴

MRL 42 §:n 4 momentissa säädetyn poikkeamissäännöksen käyttöala on rajoitettu. Säännöksen mukaan yleiskaavan tulee olla ilmeisen vanhentunut. Joi-takin yleisiä suuntaviivoja kaavan vanhentuneisuuden arvioimiseksi annetaan esitöissä. Ensinnäkin arvioitavaksi tulee, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmu-kaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä sekä asemakaavoitusta. Toiseksi kiinnitetään huomiota olosuhteiden muuttumiseen: yleiskaava voidaan katsoa vanhentuneeksi, jos olosuhteet ovat muuttuneet niin merkit-tävästi, että yleiskaavan mukaisia ratkaisuja ei voida enää pitää perusteluina. Vanhentuneisuuden arviointiin vaikuttaa myös yleiskaavan ikä, joka kuitenkin ei yksinään väistämättä merkitse kaavan vanhentuneisuutta. Yleiskaava voi iäs-tään huolimatta olla edelleen tarkoituksenmukainen, jos esimerkiksi ympäristön suojelemiseen ja säilyttämiseen liittyvät arvot ja tavoitteet ovat kaava-alueella erityisen merkittäviä.¹²⁵ Sen sijaan Häkkänen on aiemmin esittänyt, että yleis-kaavan ohjausvaikutuksen noudattaminen voitaisiin jopa kytkeä tiettyyn voi-massaoloaikaan eli ohjausvaikutus velvoittaisi jonkin määräajan.¹²⁶ Hallituksen esityksen näkökanta on kuitenkin selvästi tätä perustellumpi: selvänä voidaan pitää, ettei yleiskaavan aluevarauksen ajantasaisuus perustu vain kaavan ikää koskevalle harkinnalle. Esitöiden mukaan yleiskaavan vanhentuneisuuden ar-viointikriteeriksi voidaan katsoa myös yleiskaavan ristiriitaisuus alueelle myö-hemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaava on tällöin mahdollista laatia ottaen huomioon maakuntakaavan periaatteet. Lopuksi yleiskaavan van-hentuneisuuden arvioinnissa merkitystä annetaan vielä eri viranomaisten kan-nanotoille.¹²⁷

Sen lisäksi, että yleiskaavan on oltava ilmeisen vanhentunut, tulee toisek-si asemakaavan laatimiselle ottamatta huomioon yleiskaavan ohjausvaikutusta olla perusteltu syy. Esitöiden mukaan perusteltu syy voi olla se, että asema-

¹²¹ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹²² HE 251/2016 vp, s. 7. Ks. myös HE 101/1998 vp, s. 79.

¹²³ Haapanala ym. 2002, s. 40; Ympäristöministeriö 2017a.

¹²⁴ Ympäristöministeriö 2017a.

¹²⁵ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹²⁶ Häkkänen 2016, s. 177.

¹²⁷ HE 251/2016 vp, s. 40

kaavan vaikutukset kyetään arvioimaan ilman kaavan tarkastelua yleiskaavalisessä kontekstissa.¹²⁸ Lausuma jättää tulkinnanvaraa. Esitöissä ei oteta tämän yksityiskohtaisemmin kantaa, millaisissa tilanteissa asemakaavoituksen vaikutukset pystytään arvioimaan ilman yleiskaavaan kytkeytyvää tarkastelua. Lisäksi perustellun syyn olemassaoloa harkittaessa voidaan huomioida laadittavana olevan yleiskaavan sisältö ja linjaukset.¹²⁹ Tulkitsen tämän niin, että voimassa olevan, mutta vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta voidaan poiketa, jos poikkeamisen myötä asemakaava voidaan suunnitella vastaamaan parhailaan laadittavana olevan uuden yleiskaavan sisältöä.

Kolmanneksi yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamisen edellytyksiä on rajattu niin, että asemakaavan tulee soveltua yleiskaavalliseen kokonaisuuteen. Asemakaavan sisältövaatimusten lisäksi myös yleiskaavan sisältövaatimusten on täyttyttävä. Poikkeamismenettely on tarkoitettu varsinkin tilanteisiin, joissa vanhentuneeksi todetaan ainoastaan jokin yleiskaavan yksityiskohta, mutta ei koko yleiskaavaa. Asemakaavoituksessa tehtävä ratkaisu ei saa olla ristiriidassa yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa. Esitöiden mukaan yleiskaavan muuttamista vaativia ratkaisuja voisivat mahdollisesti olla esimerkiksi viheryhteyden katkaiseminen ja yleiskaavasta poikkeavat merkittävät ratkaisut, jotka liittyvät yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.¹³⁰

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen pääsäännön säilyminen, vanhentuneen kaavan muuttamisen ensisijaisuus sekä rajoitetut poikkeamisedellytykset huomioiden vaikuttaa lähtökohtaisesti siltä, että säännös ei merkittävästi horjuta sitä pääsääntöä, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan maankäyttöratkaisut ovat asemakaavoituksen joustava perusta. Sen sijaan säännöksen positiivisiin vaikutuksiin lukeutuvat entistä paremmat mahdollisuudet vastata maankäytön muuttuviin tarpeisiin ja yleis- ja asemakaavoituksen tarkoituksenmukainen ohjelmointi.¹³¹ Luonnosvaiheen hallituksen esitystä varten annetuissa lausunnoissa useat tahot pitivät uutta MRL 42.4 §:ää tervetulleena uudistuksena.¹³² Joustavuuden lisääntyminen on katsottu tarpeelliseksi, ja säännöksen otaksutaan voivan nopeuttaa kaavoitusprosesseja.¹³³ Toimiessaan säännös on kunnille varsin

¹²⁸ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹²⁹ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹³⁰ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹³¹ HE 251/2016 vp, s. 28 ja 31.

¹³² Muutosta positiivisena tai pääosin positiivisena ovat pitäneet muun muassa maa- ja metsätalousministeriö, Liikennevirasto, Etelä-Karjalan liitto, Hämeen liitto, Lapin liitto, useat kunnat, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Palkansaajakeskusjärjestöt SAK, AKAVA ja STTK sekä YVA ry. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 107 ja 109–114.

¹³³ Tällä tavalla esim. Liikenneviraston, Etelä-Karjalan, Etelä-Pohjanmaan ja Hämeen liittojen, Uudenmaan liiton sekä Joensuun, Rovaniemen ja Salon kaupunkien lausunnot. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 109–112.

hyödyllinen. Voidaan jopa sanoa, että säännös saattaa parhaimmillaan vahvistaa ohjausvaikutuksen huomioon ottamisen pääsääntöä määriteltessään rajoitetusti ne tilanteet, joissa ohjausvaikutuksesta poikkeaminen on mahdollista. Säännös selventää sitä jo entuudestaan ollutta tosiasiaa, että ohjausvaikutuksen tulkinnan joustavuus ei jatku loputtomiin.

Positiivisen palautteen lisäksi säännös kuitenkin sai lausuntokierroksella osakseen runsasta kritiikkiä.¹³⁴ MRL 42.4 §:ää pidetään merkittävänä poikkeuksena MRL:n systematiikasta ja yleiskaavan ohjausvaikutuksesta.¹³⁵ Säännös on katsottu sisällöllisesti hyvin tulkinnanvaraiseksi, tulkintaongelmia aiheuttavaksi ja potentiaalisesti kaavoitusprosesseja pitkittäväksi, jos valitusherkkyys asemakaavoista lisääntyy.¹³⁶ Myöskään säännöksen suhdetta MRL 36 §:n mukaiseen kunnan velvollisuuteen pitää yleiskaava ajan tasalla ei nähdä riittävän selvänä.¹³⁷ Heinilä on katsonut, että MRL 42.4 §:n ristiriita yleiskaavaa koskevan suunnitteluvelvoitteen säätävän MRL 36 §:n kanssa on selvä. Näiden säännösten suhdetta toisiinsa tai sitä, miten poikkeamissäännös suhteutuu MRL 177 §:ään, jonka nojalla kunta voidaan velvoittaa saattamaan yleiskaava ajantasaiseksi, ei käytännössä ole edes arvioitu. Myöskään MRL 42.4 §:n merkitystä koko maankäytön suunnittelujärjestelmässä ei ole harkittu.¹³⁸

MRL 42.4 §:n säätämisen uhkana ovat lausuntokierroksen vastausten perusteella yleiskaavoitusmotivaation laskeminen, maankäytön suunnittelun muuttuminen pirstaleiseksi pienialaisten hankekaavojen käytön myötä ja poikkeamissääntelyn käyttäminen tilanteissa, joihin sitä ei ole tarkoitettu.¹³⁹ Joissakin lausunnoissa katsotaan, että joko säännökseen tai vähintään sen esitöihin olisi tullut lisätä maininta siitä, että maakuntakaava kuitenkin on ohjeena yleiskaavoitukselle sekä vanhentuneen yleiskaavan alueella myös asemakaa-

¹³⁴ Kriittisesti tai varauksella säännökseen ovat suhtautuneet esimerkiksi hallintotuomioistuimet (pl. Hämeenlinnan hallinto-oikeus), ELY-keskukset, Lahden kaupunki ja luonnonsuojeluyhdistykset. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 107–109 ja 112–114.

¹³⁵ Näin esim. Etelä-Pohjanmaan, Hämeen ja Kaakkois-Suomen ELY-keskukset, KHO, Helsingin ja Vaasan hallinto-oikeudet ja Pohjanmaan liitto. Ks. tarkemmin *Ympäristöministeriö* 2016, s. 107–110.

¹³⁶ Em. seikkoihin kiinnittävät huomiota mm. Hämeen, Kaakkois-Suomen ja Pohjois-Savon ELY-keskukset, KHO, Helsingin, Itä-Suomen ja Vaasan hallinto-oikeudet, Etelä-Savon maakuntaliitto, Natur och Miljö, SATO Oyj ja Suomen luonnonsuojeluliitto. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 108–110 ja 113–114. Tulkinnanvaraisuus ja tulkintaongelmien riski todettiin myös haastatteluissa 1 ja 2.

¹³⁷ *Ympäristöministeriö* 2016, s. 108, ja siellä Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto.

¹³⁸ Heinilä 2017, s. 186.

¹³⁹ Näin esim. Etelä-Savon, Kainuun ja Pohjois-Savon ELY-keskukset, Itä-Suomen hallinto-oikeus, Liikennevirasto, Museovirasto, Uudenmaan liitto ja Natur och Miljö. Ks. tarkemmin *Ympäristöministeriö* 2016, s. 107–111 ja 113.

voitukselle.¹⁴⁰ Oma näkemykseni on, että asemakaavoituksessa vanhentuneen yleiskaavan alueella ei maakuntakaavaa voida ottaa huomioon kuin selvitysaineistona.¹⁴¹ Yleiskaavan vanhentuneisuus on tosin huomioitava selvitysvollisuudessa muutoin, sillä selvityksin on MRL 9 §:n mukaisesti kyettävä arvioimaan asemakaavan merkittävät vaikutukset. Esitöissä esitetään, että maakuntakaavan periaatteet voidaan asemakaavoituksessa ottaa huomioon, jos yleiskaava on sisällöltään ristiriitainen myöhemmin alueelle laaditun maakuntakaavan kanssa.¹⁴² On huomattava, että maakuntakaava koskee nykyisinkin MRL 32.3 §:n mukainen väistymisvaikutus yleiskaavan ollessa voimassa, jolloin lausunnoissa esitetty maakuntakaavan suora ohjausvaikutus asemakaavoitukseen olisi ristiriidassa tämän kanssa.

Myös säännöksen esitöissä nähdään MRL 42.4 §:n säätämällä olevan mahdollisia ongelmia. Näiksi tunnustetaan suunnitelmallisen maankäytön heikkeneminen, valitusten lukumäärällinen kasvu, laajojen ympäristövaikutusten puutteellinen tunnistaminen sekä kansalaisten kokemus siitä, että yleiskaavan periaatteet vaikuttavat aiempaa vähäisemmin elinympäristön laatuun liittyvissä kysymyksissä asemakaavoituksessa.¹⁴³

Säännöksen saama kritiikki on perusteltua. Yhdyn useisiin lausuntoihin siinä, että poikkeamisen edellytykset on säädetty sanamuodoltaan avoimiksi. Tulkinnanvaraisuus koskee niin ilmeistä vanhentuneisuutta, perusteltua syytä kuin asemakaavan sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen, mutta erityisen suuri ongelma on perustellun syyn arvioinnissa: Sitä ei ole liiemmästi esitöissä avattu. Lisäksi sen suppeisiin perusteluihin liittyy ilmeinen tulkintaongelma. Perusteltu syy voi siis esitöiden mukaan olla se, että asemakaavan vaikutukset on mahdollista arvioida ilman yleiskaavaan perustuvaa arviointia. Virkkeestä voidaan vetää johtopäätös, että perusteltu syy ei välttämättä ole lainkaan varsinainen maankäyttöön perustuva syy, vaan tietynlaisen kaavoitusprosessiin liittyvän edellytyksen täyttyminen. Toisaalta vanhentuneesta yleiskaavasta sisällöllisesti poikkeava, laadittavana oleva yleiskaava on taas selvästi maankäytöllinen syy, joka voi oikeuttaa vanhentuneesta kaavasta poikkeamisen. Täysin selvä ei tämäkään edellytys ole. Kuinka laajamittaisia poikkeuksia voidaan laadittavan yleiskaavan sisällön ja linjausten perusteella tehdä, kun asemakaavan tulee silti

¹⁴⁰ Esim. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja Pohjois-Pohjanmaan liitto. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 111.

¹⁴¹ Ratkaisussa KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku) KHO on todennut, ettei maakuntakaavalla ole yleiskaavan voimassa ollessa ohjausvaikutusta, kun asemakaavaa laaditaan tai muutetaan, mutta maakuntakaava voidaan ottaa huomioon selvitysaineistona. Ratkaisu esitellään luvussa 2.2.2.

¹⁴² HE 251/2016 vp, s. 40.

¹⁴³ HE 251/2016 vp, s. 31–32 ja 34.

sopeutua vanhentuneen yleiskaavan kokonaisuuteen? Säännöksen tavoitteiden perusteella kovinkaan laajoja ne eivät voi olla. Tätä tukee erityisesti se aiemmin esiin tuotu seikka, että poikkeamismenettely on tarkoitettu käytettäväksi ennen kaikkea, jos yleiskaava on vain jonkin yksityiskohdan osalta vanhentunut, mutta ei kokonaisuutena.¹⁴⁴ Tällöin poikkeamisen ei ole tarpeenkaan olla laajaa.

Säännöksen sisältämät moniselitteiset termit saattavat avata tien säännöksen tarkoitettua laajempaan soveltamiseen, mikä taas tulisi heikentämään yleiskaavan ohjausvaikutuksen merkitystä. Lisäksi säännöksestä kumpuaviin tulkin- taongelmiin liittyy ilmeinen riski siitä, että säännöksen soveltaminen synnyttää valituksia. Tuolloin kaavaratkaisun lainmukaisuus joudutaan ratkaisemaan vasta hallintotuomioistuimessa. Tätä ei voida pitää nopeana prosessina eikä kuntien edun mukaisena. Koska säännökseen liittyy näin merkittäviä huolenaiheita, suhtaudun säännökseen varauksella. Mahdollisesti aiheellisempaa kuin nimenomaisen poikkeuksen säätäminen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta olisi etsiä keinoja, joilla edistettäisiin MRL 36 §:n mukaisen, yleiskaavojen ajantasaisuutta koskevan velvollisuuden noudattamista.

3.2 Hyväksyttävät eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta – milloin ne voidaan sallia asemakaavoituksessa?

3.2.1 Oikeuskäytännössä vahvistetut lähtökohdat hyväksyttävillä eroavuuksille

Tässä luvussa analysoin, millaisissa tilanteissa asemakaavassa voidaan ohjausvaikutuksen puitteissa yleisellä tasolla sallia ns. hyväksyttävä eroavuus yleispiirteisestä kaavasta. Hallituksen esityksessä mainitaan näiltä osin, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyistä maankäyttöratkaisuksista saadaan poiketa rajoitetusti.¹⁴⁵ Maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulon jälkeen oikeuskirjallisuudessa puolestaan on esitetty, että ohjausvaikutuksen joustavuus sallii tietyn- tasoiset eroavuudet ylemmänasteisesta kaavasta.¹⁴⁶

KHO on oikeuskäytännössään vahvistanut rajat sille, millaisissa maankäyt- töratkaisuihin otetaan riittävästi huomioon yleispiirteisen kaavan ohjausvaiku- tus. Viime aikoina tätä on arvioitu varsinkin ratkaisussa HFD 2016:124¹⁴⁷ sekä KHO 2016:144. Ratkaisussa HFD 2016:124 todetusti yksityiskohtaisen kaa-

¹⁴⁴ HE 251/2016 vp, s. 40.

¹⁴⁵ HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁴⁶ Haapanala ym. 2002, s. 40.

¹⁴⁷ Ks. tarkemmin luku 2.2.1.

voituksen perusta on siinä, miten maankäyttö on jaettu eri tarkoituksiin yleispiirteisessä kaavassa. Ylemmällä kaavatasolla tehtyjä ratkaisuja tarkennetaan asemakaavassa. On sallittua tehdä yleiskaavasta joitakin pieniä poikkeuksia, jos ne perustuvat hyväksyttäviin maankäytöllisiin syihin. Toisaalta ratkaisun KHO 2016:144 mukaan yleiskaavallisia aluevarauksia voidaan muuttaa jonkin verran, kun huolehditaan siitä, ettei yleiskaavan aluevarauksen merkitys muutu. Seuraavaksi tarkastelen, millaisissa konkreettisissa tilanteissa hyväksyttävä eroavuus yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksesta voi tulla kysymykseen.

3.2.2 Selvitysten johtopäätökset hyväksyttävän eroavuuden perusteena asemakaavassa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitysten on oltava tapauskohtaisen arvioinnin perusteella riittäviä, eli kaavoittajan on selvitettävä kaikki kaavan laatimisen kannalta merkitykselliset seikat.¹⁴⁸ Velvollisuuden täyttämiseksi on tunnistettava kaavan merkittävät vaikutukset, joiden pohjalta syntyy tietynlaisia tutkimus- ja selvitystarpeita.¹⁴⁹ Niin kutsuttuina perusselvityksinä on otettava selvää ainakin kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön luonnonoloista, rakennettua ja muuta kulttuuriympäristöä, väestön oloja, ympäristön tilaa, olemassa olevia ja suunniteltuja toimintoja, alueen kehitysnäkymiä ja muita kaavaratkaisuihin vaikuttavia seikkoja.¹⁵⁰ Myös kaavan tehtävän ja tarkoituksen kautta kohdennetaan selvityksiä olennaisiin seikkoihin.¹⁵¹

Lisäksi MRL 9 §:n 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellises-
sa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttami-
sen ympäristövaikutukset. Selvitettäviin ympäristövaikutuksiin lukeutuvat yh-
dyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset tarpeellisessa
laajuudessa.¹⁵² Selvitysten perusteella on voitava arvioida kaavan merkittävät

¹⁴⁸ Ekroos – Majamaa 2018, s. 44.

¹⁴⁹ HE 334/2014 vp, s. 14.

¹⁵⁰ HE 101/1998 vp, s. 63; Hallberg ym. 2015, s. 68, jossa todetaan myös, että perusselvitykset auttavat kaavoituksen tavoitteiden ja eri vaihtoehtojen asettamisessa.

¹⁵¹ HE 334/2014 vp, s. 14; Hallberg ym. 2015, s. 68.

¹⁵² Selvitysten tarpeellisuutta arvioidaan kaavan tehtävän ja tarkoituksen, aiempien selvitysten ja muiden asiaan vaikuttavien seikkojen valossa, ks. Ekroos – Majamaa 2018, s. 46. Ks. myös MRA (895/1999) 1 §.

välittömät ja välilliset vaikutukset koko alueella, jolla kaavasta johtuvia olennaisia vaikutuksia esiintyy.¹⁵³

Selvittämisvelvollisuuden avulla varmistetaan siitä, että kaava täyttää sille laissa asetetut sisältövaatimukset ja edistää mahdollisia kaava-aluetta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Näiden funktioiden lisäksi MRL 9 § on yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tulkinnalle tärkeä: selvityksin osoitetaan, että ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutusta on noudatettu.¹⁵⁴

Ohjausvaikutuksen huomioon ottaminen voi nähdäkseni ilmetä selvityksistä kahdella tavalla: Yhtäältä riittävien selvitysten perusteella on todettavissa, että alemmanasteisessa kaavassa on noudatettu ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutusta. Toisaalta selvityksistä saadut tiedot voivat joissain tapauksissa johtaa siihen, että kaavaprosessissa tunnistetaan, millaiset kaavaratkaisut olisivat yleispiirteisen kaavan lähtökohdista sallittuja, mutta ohjausvaikutuksesta on tarpeen perustellusta syystä tehdä vähäinen eroavuus alemmanasteisessa kaavassa. Toisin sanoen asema- ja ranta-asemakaavan tasolla tehtävät selvitykset saattavat osoittaa, ettei yleispiirteisen kaavan edellyttämä maankäyttöratkaisu ole syystä tai toisesta perusteltu tai mahdollinen. Tämä näkökulma saa tukea oikeuskirjallisuudesta. *Ekroos* ja *Majamaa* toteavat, että asemakaavoituksessa tehtyjä tarkempia selvityksiä ja tutkimuksia voidaan käyttää argumentaation tukena perusteltaessa sitä, miksi yleispiirteisen kaavan ratkaisusta on tehty poikkeama.¹⁵⁵

Selvitysvelvollisuuden merkitys ohjausvaikutuksen tulkinnalle näkyy vahvasti oikeuskäytännössä. Selvitysten perusteella tietynasteisia eroavuuksia kaavamutojen välillä on puollettu jo vanhemmassa oikeuskäytännössä. Ratkaisussa KHO 1991 A 63 korkein hallinto-oikeus katsoi, ettei poikkeamia yleiskaavan rakentamista ja rakennusten purkamista koskevista kaavamääräyksistä ollut perusteltu tarkentuneella tosiasiatiedolla tai muutoin hyväksyttävästi. Kyse oli siten yleispiirteiseen kaavaan nähden ristiriitaisesta ratkaisusta.

¹⁵³ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 46. Lain esitöiden mukaan olennaisia vaikutuksia esiintyy tavallisesti yli kuntarajojen tai muiden hallinnollisten rajojen. Ks. *HE 101/1998 vp*, s. 63.

MRA 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

¹⁵⁴ *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 141; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 169.

¹⁵⁵ *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168. Kirjoittajat puhuvat tässä maakuntakaavaan nähden poikkeavasta ratkaisusta, mutta luonnollisesti tarkemmilla selvityksillä ja tutkimuksilla voidaan asema- ja ranta-asemakaavassa aivan vastaavasti perustella yleiskaavasta poikkeavaa ratkaisua.

KHO 1991 A 63

Yleiskaavassa oli määrätty tilakohtainen mitoitusohje rakentamiselle. Pääsääntöisesti mitoitus riippui rantaviivakilometreistä ja mitoitusvyöhykkeestä ja eräillä saarilla pinta-alasta. Alle kahden hehtaarin saarille ei saanut lainkaan rakentaa. Kaavoitettuun alueeseen sisältyi yleiskaavassa myös suojeltavien kalastajakylän rakennusten korttelialue, jonka rakennuksia ei saanut purkaa ilman painavaa syytä. Laaditulla rantakaavalla osoitettiin saarille seitsemän palstaa: kolme pienille saarille ja neljä näitä suurikokoisimmille saarille.

KHO katsoi, että rantakaava poikkesi yleiskaavasta pienille saarille osoitetun maankäytön ja kaavamääräysten suhteen. Eräällä saarella rakentamista osoitettiin kaksi kertaa yleiskaavan sallima määrä. Lisäksi kalastajakylän rakennusten kohdalle oli vastoin yleiskaavaa osoitettu maatilojen talouskeskus, jossa rakennukset sai purkaa ja jonne sallittiin rakentaa maatalouden rakennuksia. Hyväksytty rantakaava oli yleiskaavan vastainen. Poikkeamat yleiskaavasta eivät saaneet tukea tarkentuneesta tosiasiatiedosta tai muusta hyväksyttävästä perustelusta.

Myös myöhemmässä oikeuskäytännössä on tapauksia, joissa yleispiirteisen kaavan mukaista vaihtoehtoa on tutkittu ja todettu se selvitysten perusteella toimimattomaksi. Selvityksin on nimenomaisesti osoitettava, että yleispiirteisen kaavan ja detaljikaavan väliselle eroavuudelle on olemassa hyväksyttävä maankäyttöllinen syy, jolloin detaljikaavassa on huomioitu riittävästi yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutus. Tämä käy ilmi seuraavasta ratkaisusta:

KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös) (Kytölä, Lahti)

Kytölän (10.) kaupunginosan asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella suunniteltiin aiemmalle hajakentamisaalueelle pientalorakentamista. A, 20 muuta yksityishenkilöä ja Salpausselän luonnonystävät ry sekä Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys valittivat asiasta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. A, hänen asiakumppaninsa ja Salpausselän luonnonystävät ry perustelivat vaatimustaan kaavapäätöksen kumoamisesta etenkin sillä, että asumisen kaavoittaminen lähivirkistysalueelle oli maakunta- ja yleiskaavan vastaista, päätös johti luonnon ympäristön erityisten arvojen hävittämiseen ja selvitykset olivat puutteellisia. Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry vetosi omasta puolestaan lähivirkistysalueen kaavoittamiseen yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisesti asumista varten sekä alueen luonnonarvoihin ja puutteellisesti tehtyihin selvityksiin. Valituksiin antamassaan lausunnossa Lahden kaupunki toi nimenomaisesti esiin sen, että tarkemmassa suunnittelussa oli tarkoituksella poikettu yleiskaavasta, mutta poikkeamiseen oli maankäyttölliset perusteet.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaavapäätöksen kolmen korttelin osalta, sillä selvitysten perusteella ei voitu arvioida luonnonarvojen vaalimisen edellytyk-

sen täyttymistä liito-oravaan liittyen.¹⁵⁶ Muilta osin HaO hylkäsi valitukset. HaO omaksui sen kannan, että poikkeaminen yleiskaavasta ei kuitenkaan merkinnyt poikkeamista yleiskaavan keskeisistä periaatteista eikä vaarantanut kaavan tavoitteita. Selvitykset katsottiin riittäviksi, eikä kaavapäätös vaarantanut luonnon-arvoja.

Ensivalittajat valittivat hallinto-oikeuden päätöksestä KHO:een. A asiakump-paneineen ja Salpausselän luonnonystävät ry viittasivat aiemmin esitettyyn täydentäen sitä vielä selvitysten tarpeella ja luonnonarvojen huomioon ottamisella. Myös Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry uudisti lausumansa KHO:ssa. Lisäksi se totesi muun muassa, että yleiskaavassa suunnittelualue oli pääasiassa lähivirkistysaluetta, jonka laajuutta asemakaavassa pienennettiin. Lisäksi yleiskaavatasoisen virkistysyhteysvarauksen katsottiin kaventuvan huomattavasti ja pahimmillaan rakentamisen myötä jopa katkeavan. Yhdistyksen mukaan rakentaminen saattoi jopa johtaa luontoarvojen merkittävään heikentymiseen.

KHO hylkäsi valitukset. Se ei muuttanut HaO:n päätöksen lopputulosta ja ainoastaan viittasi HaO:n perusteluihin ja siellä sovellettuihin oikeusohjeisiin sekä KHO:ssa esitettyihin vaatimuksiin ja saatuihin selvitykseen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä ilmenee, että kaupungin hallinto-oikeuteen toimittaman lausunnon mukaan yleiskaavasta oli asemakaavassa tietoisesti ja perusteltujen syiden nojalla vähäisesti poikettu. Muutokset johtuivat asemakaavan suunnittelussa ilmitulleista seikoista, jotka suurimmaksi osaksi koskivat maasto- ja maaperäolosuhteita ja joita ei ollut voitu yleiskaavatasolla ottaa huomioon. Asuintontteja oli siirretty osaksi yleiskaavan lähivirkistysalueille pääosin viemäröinnin tarkoituksenmukaiseksi järjestämiseksi: Eräällä alueella maastonmuodot estivät viemäröinnin järjestämisen yleiskaavassa rakentamiseen osoitetulle alueelle tai aiheuttivat sen, että viemäri linja piti vetää juuri tiettyyn suuntaan. Toisaalle tuli alueella jo olevan rakentamisen takia joka tapauksessa rakentaa katu sekä vesi- ja viemäriputket, minkä vuoksi kunnallisteknisistä ja kustannussyistä uusia tontteja oli osoitettu kadun alkuun osittain lähivirkistysalueille. Yleiskaavan toimitila-aluevarauksista taas oli tehty poikkeamia sijoittaen niitä virkistysalueille, koska toinen varaus sijaitsi yksityisen maanomistajan asuintilan vieressä ja toinen alue oli liian pieni ja maaperältään huono.

Kuvatussa ratkaisussa KHO 8.9.2016 t. 3760 hallinto-oikeus lausui päätöksensä perusteluissa, että yleiskaavan ehdoton noudattaminen ei aina ole välttämätöntä, koska asemakaava perustuu tarkempaan tutkimukseen ja suunnitteluun. Siitä syystä perusteltu poikkeaminen on mahdollista, jos se ei hei-

¹⁵⁶ Itä-Suomen HaO 22.5.2015 nro 15/0155/3.

kennä yleiskaavan perustavanlaatuisia tavoitteita. Hallinto-oikeus, jonka perustelut KHO hyväksyi, katsoi tässä kaavamuotojen välisiin eroavuuksiin olleen hyväksyttävät perustelut ja toisaalta eroavuuksia kompensoidun osoittamalla yleiskaavan rakentamiseen varatuille alueille virkistysalueita. Ratkaisu osoittaa kuitenkin, että jo yleispiirteisessä kaavoituksessa tehtävien selvitysten laadulla on varsin suuri merkitys. Ei luonnollisesti ole kaavoitusprosessin sujuvuuden kannalta toivottavaa, että yksityiskohtaisessa kaavoituksessa joudutaan toteamaan, että yleispiirteisen kaavan maankäyttöratkaisu ei ole mahdollinen ja kaavataloudellisesti järkevä.

Myös Turun hallinto-oikeuden ratkaisussa 28.11.2014 nro 14/0360/1 vaadittiin hyväksyttävän maankäytöllisen syyn esittämistä poikkeamalle yleispiirteisestä kaavasta.¹⁵⁷ Tapauksessa kaupunki pyrki selvityksin osoittamaan, että osayleiskaavasta poikkeava maankäyttövaraus oli mahdollinen. Tarkoitus oli näyttää, että alueelle, jolla asuinrakentaminen oli osayleiskaavan mukaan kielletty, voitiin osoittaa asumista. Hallinto-oikeus ei tätä hyväksynyt, vaan totesi, ettei ollut edes esitetty mitään maankäyttöön liittyvää perustetta, joka oikeuttaisi käyttötarkoituksen muutoksen.

Turun HaO 28.11.2014 nro 14/0360/1 (Turku)

Ratapihankatu 51 -asemakaavamuutoksella osoitettiin asuinrakennusten kortteli-alue. Meidän Turku – Vårt Åbo ry valitti kaupunginvaltuuston kaavapäätöksestä ja vaati päätöksen kumoamista osayleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Yhdistys kiinnitti huomionsa kaavamääräykseen, jonka mukaan osayleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle ei saanut sijoittaa asumista eikä toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Nämä tiedot kävivät ilmi myös kaavaselostuksesta. Alue ei edes soveltunut asumiskäyttöön melun ja ilmansaasteiden vuoksi.

Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen ja kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen. Hallinto-oikeus totesi, että asiassa oli selvityksin pyritty osoittamaan, että asemakaavalla oli mahdollista poiketa voimassa olevasta yleiskaavasta. Uudella osayleiskaavalla oli ratkaistu laajemman ratapiha-alueen ja sen lähiympäristön maankäyttö yksittäiseen asemakaavamuutokseen verrattuna pidemmällä aikajänteellä, eikä se tässä ollut ollut ohjeena suppeaa asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaavamuutoksen tulisi toteuttaa yleiskaavan tarkoitusta. Hallinto-oikeuden mukaan kaupunki ei ollut esittänyt mitään maankäyttöön liittyvää perustetta yhden tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen yleiskaavasta poiketen. Se, että selvitykset tukivat jossain määrin mahdollisuutta sijoittaa alueelle asumista tiukoja melua ja turvallisuutta koskevia määräyksiä noudattaen, ei ollut riittävä peruste näin merkittävään poikkeamiseen.

¹⁵⁷ Ratkaisu on julkaistu Edilex-lakitietopalvelussa, mikä lisää sen merkitystä.

Vaatus maankäytöllisen syyn esittämisestä rajoittaa selvitysten johtopäätösten perusteella tehtäviä eroavuuksia. Aluevarauksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyy tässä suhteessa kiinnostavia kysymyksiä. Miten on kohdeltava tilannetta, jossa yleispiirteisen kaavan mukainen ratkaisu osoittautuu tarkemmissa selvityksissä kustannustehokkuudeltaan heikoksi? Nähdäkseni tämänkaltaisesta syystä tehtävä eroavuus yleispiirteisestä kaavasta voi olla hyväksyttävä, jos muutoin yleispiirteisen kaavan mukainen ratkaisu sellaisenaan olisi käytännössä mahdoton ja suhteettoman kallis toteuttaa. Ratkaisussa KHO 28.6.2016 t. 2856 eroavuus kuitenkin sallittiin, kun yleiskaavan mukainen rakentaminen oli jossain määrin vaikeampaa ja kalliimpaa kuin ranta-asemakaavassa osoitettu vaihtoehto eivätkä luonto- ja maisemaselvitykset estäneet rakennuspaikkojen siirtoa vastarannalle.

KHO 28.6.2016 t. 2856 (Parainen)

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt Paraisten kaupungissa Iniön kylässä sijaitsevalle saarella maanomistajan laatiman Johansholman ranta-asemakaavan, jolla oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alun perin itärannalle osoitetuista rakennuspaikoista kolme neljästä siirrettiin länsirannalle. Länsiranta oli yleiskaavan mukaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla oli maisemallista merkitystä (MU). Yksityinen valittaja saattoi kaavapäätöksen lainmukaisuuden hallinto-oikeuden harkittavaksi. Valittajan mukaan yleiskaavassa omaksuttu rakennuspaikkojen sijoittelu oli maankäytöllinen perusratkaisu, josta poikkeaminen edellytti painavaa perustetta. Kaupunginhallituksen lausunnon mukaan ranta-asemakaavassa oli tutkittu tarkemmin tilan rakennettavuutta, minkä seurauksena hyväksytty kaava tarkensi yleiskaavaa ja huomioi paikalliset erityisolosuhteet yleiskaavatasoista maankäyttöratkaisua paremmin. Kaavan laatimisesta vastannut maanomistaja puolestaan totesi selityksessään, että yleiskaavasta poikkeamiselle oli perustellut syyt: Rakentamisen osoittaminen itärannalle ei ollut tarkoituksenmukaista eikä siihen käyttötarkoitukseen soveltuvaa, ja länsirannalle voitiin rakentaa aiheuttamatta yleiskaavan vastaista haittaa luonnonmaisemalle. Lisäksi näin rakentamaton alue ja rantaviivaa turvattiin laajemmin kuin yleiskaavassa.

Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja katsoi rakennuspaikkojen siirron sallituksi.¹⁵⁸ Perusteluina olivat, että rakentamisen mitoitus tai rakentamisesta vapaan rannan määrä ei ollut vähentynyt ja että kaavaselvitykset maisema- ja luontoarvoista eivät muodostaneet estettä siirrolle. Hallinto-oikeudessa kyse oli myös vuorovaikutusmenettelyn toteutumisesta, kulkuyhteyksien järjestämisestä, rakentamisen ja maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön sekä ympäristöarvojen huomioon ottamisesta.

¹⁵⁸ Turun HaO 16.6.2015 nro 15/0153/1.

Yksityishenkilö valitti hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen KHO:een vaatien sen kumoamista. Valittaja esitti aiemmat valitusperusteensa uudistaen, että kaavapäätös poikkesi ohjausvaikutuksen tulkinnan osalta vakiintuneesta linjasta ja oli näin myös yhdenvertaisen kohtelun vastainen. Kaupunginhallituksen selityksessä katsottiin yleiskaavasta poikkeavaa rakentamisen sijoittelua tutkitun riittävästi. Maanomistaja piti selityksessään poikkeamisen perusteita tässä tapauksessa riittävinä ja hyväksyttävänä.

KHO hylkäsi valituksen eikä muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä. Päätöksen muuttamiseen ei katsottu olleen perusteita huomioon ottaen hallinto-oikeuden päätös sekä vaatimukset ja selvitys korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Vastoin ratkaisussa omaksuttua kantaa yleispiirteisen kaavan mukaisen vaihtoehdon muodostuminen hieman odotettua vaikeammaksi ja siten kalliimmaksi ei yleensä nähdäkseni voisi muodostaa perusteltua syytä, joka oikeuttaisi yleispiirteisen kaavan ja yksityiskohtaisen kaavan välisen eroavuuden. Harkinnassa on kuitenkin nähtävä kaava kokonaisuutena. Erityisesti yleispiirteisestä kaavasta tehtävän eroavuuden vaikuttaessa samalla heikentävästi muihin yleispiirteisellä kaavalla turvattuihin tärkeisiin arvoihin – kuten tässä maisema-arvoihin – on kustannussyillä perusteltaviin eroavuuksiin suhtauduttava varauksella.

3.2.3 Aluevarauksen vanhentuneisuus hyväksyttävän eroavuuden perusteena

Eroavuutta yleispiirteisen ja yksityiskohtaisen kaavan välillä voi puoltaa yleispiirteisessä kaavassa osoitetun aluevarauksen vanhentuneisuus. Johtopäätös nousi esiin myös toisessa haastattelussa.¹⁵⁹ Ohjaavan kaavan aluevarauksen vanhentuneisuudesta johtuva eroavuus yleispiirteisen kaavan aluevarauksesta on ollut käsillä ratkaisussa Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1. Siinä eroavuus yleiskaavasta sallittiin, koska yleiskaavan aluevaraus perustui sellaiselle toiminnalle, jonka tarve oli sittemmin muuttunut ja jota vastaavalle rakentamiselle kaupungilla ei ollut tarvetta.¹⁶⁰

Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1 (Rauma)

Asemakaavoitettu alue oli yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta ja kuului myös UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeeseen. Puhelinlaitoksen korttelin 212 asemakaavamuutoksella alue muutettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttöön ja UNESCO-aluevaraus säilytettiin. Valittajat hal-

¹⁵⁹ Haastattelu 1.

¹⁶⁰ Ks. myös Turun HaO 24.3.2016 nro 16/0069/1 (Turku).

linto-oikeudessa olivat kaksi yksityistä ja asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö väitti, että kaava oli yleiskaavan vastainen mm. sillä perusteella, että yleiskaavan mukaan alueelle olisi tullut sijoittaa palveluita ja asemakaavassa alue varattiin pääosin asumisen käyttöön.

Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Tuomioistuin katsoi, että yleiskaavasta oli tässä tapauksessa poikettu perustellusta syystä. Yleiskaavamääräyksen taustalla oli puhelinlaitoksen toiminta, mutta toiminta ja sen tilatarpeet olivat sittemmin muuttuneet. Alue oli tämän myötä jäänyt osittain tarpeettomaksi, minkä lisäksi kaupungin ilmoituksen mukaan sillä ei ollut tarvetta uudelle hallinnolliselle rakentamiselle. Lisäksi hallinto-oikeus piti merkittävänä alueen keskeistä sijaintia kaupunkirakenteessa sekä selvityksiä muusta maankäytöstä. Kyse oli hyväksyttävästä täydennysrakentamisesta. Hallinto-oikeudessa oli kyse myös kaavamerkintäasetuksen ja rakentamismääräyskokoelman vaatimusten sekä asemakaavan eräiden muiden sisältövaatimusten täyttymisestä.

Edellä kuvattu tilanne vastaa käytännössä nykyistä MRL 42 §:n 4 momenttia, joka oikeuttaa poikkeamaan ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta. Voidaankin kyseenalaistaa, kuinka suuri kaavoituksen nopeutumiseen liittyvä hyöty on saatavissa uuden, nimenomaisen poikkeussäännöksen myötä, jos eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta ovat jo aikaisemmin olleet mahdollisia kaavan tietyn osa-alueen vanhentuneisuuden perusteella. Todennäköisesti säännöksen laeva sanamuoto synnyttää tulkintaongelmia, jotka kohdistuvat pelkkää poikkeamisen hyväksyttävyyden arvioimista laajemmalle ja edellyttävät poikkeamisen edellytysten merkityssisällön arvioimista.¹⁶¹

3.2.4 Olemassa olevasta maankäytöstä johtuvat syyt maankäyttöratkaisun eroavuuden perusteena

Tarkastellun oikeuskäytännön perusteella suunnittelualueella olemassa oleva rakentaminen voi tehdä eroavuuden ohjaavasta kaavasta tarpeelliseksi tai ainakin hyväksyttäväksi. Nostan tästä esiin kaksi keskenään hieman erilaista esimerkkiä. Ratkaisussa Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1 olemassa olevaa sairaalatoimintaa voitiin asemakaavan muutoksella hyväksyttävästi laajentaa, vaikka sairaalatoimintoja koskevia merkintöjä ei sisältynyt lainkaan suunnittelua ohjanneeseen yleiskaavaan. Päätöksessä KHO 14.11.2016 t. 4824 maakun-

¹⁶¹ Tähän tapaan myös haastattelu 1, jossa arvioitiin tulkintaongelmaksi nousevan muun muassa, onko yleiskaava ollut ilmeisen vanhentunut ja sopeutuuko asemakaava yleiskaavan kokonaisuuteen ja mitä se tarkoittaa. Vastaavasti haastattelussa 2 ennakoitiin vaikeita tulkintaongelmia. Säännös nähtiin kenties vääränlaisena välineenä toteuttaa prosessien joustavoittamis- ja nopeuttamistavoitteita.

takaavaan puolestaan sisältyi yksiselitteinen suunnittelumääräys, jonka mukaan suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön ranta-alueelle tuli rakentamattomaa rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen rantaviivasta. Alueen rakentamistehokkuus oli kuitenkin jo vanhastaan niin suurta, ettei suunnittelumääräystä voitu toteuttaa, vaan vapaan rannan osuudeksi muodostui 32,6 %. Hallinto-oikeus päätteli maakuntakaavan olleen riittävällä tavalla ohjeena.

Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1 (Turku)

Turunmaan sairaalan asemakaavan muutosalue oli maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta ja yleiskaavassa kerrostalovaltaista asuinalueita. Asemakaavan muutoksella jo olemassa olevaa sairaalaa laajennettiin osoittamalla sairaalan tontin ja viereisten tonttien muodostama kokonaisuus sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia varten. Sairaalarakennus merkittiin rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin arvokkaaksi suojeltavaksi rakennukseksi. Lisäksi alueelle osoitettiin asumista ja liikerakennuksia.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry vaati kaavapäätöksen kumoamista hallinto-oikeudessa mm. yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Sairaala sijaitsi yleiskaavan kerrostalovaltaisella alueella. Yhdistyksen mukaan sairaala itä ei ollut asumiselle tarpeellinen julkinen tai yksityinen palvelu, jonka sai alueelle sijoittaa.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Sen mukaan selvitykset olivat myös vaihtoehtotarkastelun näkökulmasta riittäviä siihen nähden, että sairaalatoimintojen laajentaminen lähtökohtana jo rajoitti mahdollisia kaavoitusvaihtoehtoja. Ohjausvaikutuksesta HaO totesi, että sairaalatoiminnan sijaitessa yleiskaavan mukaisessa asuinkorttelissa ei yleiskaavassa sen yleispiirteisyyden vuoksi ollut sairaalatoimintaa koskevaa aluevarausta. Koska asemakaavan muutoksella laajennettiin ja kehitettiin olemassa olevia sairaalatoimintoja, oli yleiskaava ollut riittävästi ohjeena. Maankäyttö ei käyttötarkoitukseltaan eronnut kaavamuutosalueella olevasta rakentamisesta. Hallinto-oikeus arvioi myös selvitysten riittävyyttä, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämistä, maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ja asemakaavan muita sisältövaatimuksia. KHO ei myöntänyt asiassa valituslupaa.¹⁶²

KHO 14.11.2016 t. 4824 (Turku)

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Harjattula-nimisen asemakaavan, jolla alueelle suunniteltiin loma-asumista, vähäisissä määrin pysyvää asumista, katualueita, julkinen kulkuväylä, ajoyhteyksiä, puisto- ja virkistysalueita, venevalkamia, pysäköintialueita ja vesialueita. Suunnittelua ohjasi maakuntakaava, jossa alue oli

¹⁶² Ks. KHO 15.5.2015 t. 1304.

maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Siellä kuitenkin sallittiin haja-asutusmainen pysyvä tai loma-asutus sekä jokamiehen oikeuksien mukainen ulkoilu ja retkeily. Suunnittelumääräyksen mukaan rakentamatonta rantaviivaa tuli jättää mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen rantaviivasta. Maakuntakaavaan kuului myös virkistysalueita, ulkoilureittivaraus ja veneilyreitti.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry vaati kaavapäätöksen kumoamista hallinto-oikeudessa muun ohella maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Sen mukaan asemakaavassa ei ollut noudatettu maakuntakaavan maankäyttövarauksia eikä määräystä vapaan rannan määrästä.

Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.¹⁶³ Ohjausvaikutuksen noudattamisesta todettiin, että alueella olemassa oleva maankäyttö sekä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen maakuntakaava oli ollut riittävästi ohjeena. Maakuntakaavan määräystä vapaan rannan määrästä ei olisi ollut olemassa olevan rakentamisen laajuuden vuoksi edes mahdollista toteuttaa. Kyse oli myös päättäjien esteellisyys, selvitysten riittävyyden, maisema- ja luonnonarvojen turvaamisen sekä yleis- ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioinnista.

Meidän Turku – Vårt Åbo ry valitti edelleen KHO:een ja vaati hallinto-oikeuden ja kaupunginvaltuuston päätösten kumoamista. Yhdistyksen mukaan oli virheelistä tulkita, että vapaan rannan määrää koskevalla kaavamääräyksellä ei ollut asiassa merkitystä, kun rakentamisen johdosta määrä oli jo alitettu. Vapaita rantoja vähennettiin maakuntakaavan vastaisesti.

KHO ei valituksen johdosta muuttanut päätöksen lopputulosta. Päätöksessään KHO arvioi enää esteellisyyttä. Muista valitusperusteista se ei erikseen lausunut mitään.

Samaan tapaan edellä ratkaisussa KHO 8.9.2016 t. 3760 olemassa olevan rakentamisen johdosta asemakaava-alueelle tuli joka tapauksessa rakentaa katu sekä vesi- ja viemärijohdot, minkä vuoksi rakentamista oli voitu suunnitella kyseiselle alueelle yleiskaavan aluevarauksen sijaan.¹⁶⁴ Kysymys on siten tilanteista, joissa olemassa olevan rakentamisen vuoksi yleispiirteisen kaavan noudattaminen sellaisenaan on käynyt epätarkoituksenmukaiseksi. Alueella ennestään sijaitseva rakentaminen saattaa olla jopa esteenä ohjausvaikutuksen tarkalle noudattamiselle.¹⁶⁵

¹⁶³ Turun HaO 15.10.2015 nro 15/0256/1.

¹⁶⁴ Ratkaisusta ks. luku 3.2.2.

¹⁶⁵ Ks. KHO 14.11.2016 t. 4824 (Turku); Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo), jossa alueen rakentamisperiaatteista oli jo ennen laadittua asemakaavaa poikettu. Esittely luvussa 2.2.1.

3.2.5 Kunnan strategiset linjaukset kaavamuotojen eroavuutta puoltavana seikkana

Kaavapäätösten taustalla on moniulotteisia tavoitteita. Tarkastelemani oikeuskäytännön perusteella yleispiirteisestä kaavasta tehtävä eroavuus voi osaltaan ja muiden tavoitteiden ohella johtua kunnan strategisesta linjauksesta maankäytön suunnittelussa. Tämän osoittaa Hangon Länsisatamaa koskeva tapaus KHO 2016:59.¹⁶⁶ Siinä makasiinirakennusta ei suojeltu, vaikka yleiskaava kiistatta sisälsi suojelumääräyksiä. Vaikka ratkaisussa suurin painoarvo on ollut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja asemakaavan sisältövaatimusten keskinäisellä punninnalla, kaupungin intressissä kuitenkin oli samalla kehittää alueen satamatoimintaa, mikä olisi estynyt rakennuksen suojelulla.

Strategisten linjausten merkitystä yhtenä elementtinä arvioitaessa ohjaavan kaavan ja detaljikaavan eroavuuksia tukevat myös aiemmin käsitellyt ratkaisut Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1¹⁶⁷ ja Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1¹⁶⁸. Ensimmäisessä ratkaisussa kyse oli ennen kaikkea puhelintoimintaa varten osoitetun aluevarauksen vanhentuneisuudesta, mutta osaltaan myös siitä, että kaupunki ei ilmoituksensa mukaisesti ollut suunnittelemassa uutta hallinnollista rakentamista. Toisessa ratkaisussa ensisijainen tavoite lienee ollut olemassa olevan sairaalatoiminnan laajentaminen, mutta päätös sairaalan laajentamisesta heijastaa myös kunnan intressejä siitä, millaiseen rakentamiseen se haluaa keskittyä alueella. Kaavoittajan näkökulmasta voisikin olla kohtuutonta, että toimintaa, joka jo sijaitsee alueella, ei voitaisi kehittää, koska ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutus estää sen.

Myös päätöksessä KHO 2008:60 hallinto-oikeusvaiheessa todettiin, että sahan toiminnan laajentamisella ja kehittämällä oli suurta elinkeinopoliittista merkitystä koko kunnalle ja maakunnalle. Samanaikaisesti korostettiin, että poikkeama oli pienialainen maakuntakaavan aluevarauksen kokoon suhteutettuna. KHO:ssa hallinto-oikeuden perustelut hyväksyvää kantaa edusti kuitenkin vain esittelijän eriävä mielipide. Kaupungin kaavapäätös kumoutui sillä perusteella, että teollisuusalueen laajentaminen asuinrakennusten alueelle oli maanomistajille kohtuuton ratkaisu ja heikensi oleellisesti heidän elinympäristöään.

KHO 2008:60 (Luvia)

Asemakaavoitettu alue oli maakuntakaavassa teollisuustoimintojen aluetta, jonka ympärillä oli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja vähän maa- ja metsätalousaluetta. Luvian kunnan Sahan alueen asemakaavassa ja asemakaavan

¹⁶⁶ Ratkaisu esitellään luvussa 2.2.2.

¹⁶⁷ Esittely edellä luvussa 3.2.3.

¹⁶⁸ Esittely edellä luvussa 3.2.4.

muutoksessa sallittiin teollisuusrakennusten korttelialueen laajeneminen kolmen asuinkäytössä olevan kiinteistön alueelle.

H, P ja S esittivät valituksessaan hallinto-oikeudelle muun muassa, että kaavapäätös oli valittajien kannalta kohtuuton, se ei täyttänyt terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön asettamia vaatimuksia eikä sahan laajentumisvaihtoehtoja ollut selvitetty riittävästi tai edes esitetty. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Sen mukaan sahan laajentumisvaihtoehtoja oli selvitetty ja todettu teollisuuden, asuinrakennusten, valtatie- ja maisemaa koskevan seutukaavamääräyksen rajoittavan laajenemissuuntia niin, että nyt omaksuttu ratkaisu oli ainoa mahdollinen. HaO korosti myös sahan elinkeinopoliittista arvoa, poikkeamisen pienialaisuutta suhteessa maa- ja metsätalousvaltaisen alueen kokoon ja sitä, että Satakuntaliitto oli aiemmin hyväksynyt poikkeamisen. HaO:n näkemyksen mukaan kaavasta johtuva haitta valittajille oli välttämätön lainmukaisen asemakaavan aikaansaamiseksi.

H, P ja S valittivat KHO:een. Valituksessa vedottiin kaavan kohtuuttomuuteen, selvitysten riittämättömyyteen ja seutu- ja oikeusvaikutuksettomien osayleiskaavan vastaisuuteen. KHO kumosi hallinto-oikeuden ja kunnanvaltuuston päätökset katsoen, että kaava rikkoi kohtuuttomuuskieltoa maanomistajia kohtaan. KHO:n mukaan sahan lisäämisen tarve ei oikeuttanut poikkeamaan kohtuuttomuuskiellosta, kun asemakaavalla asetettu rajoitus oli huomattava. Kaava ei täyttänyt vaatimusta elinympäristön terveellisyydestä ja salli elinympäristön laadun merkityksellisen heikentämisen. Ratkaisuun sisältyi esittelijän eriävä mielipide. Sen mukaan sahan laajentumisvaihtoehdot oli tutkittu riittävällä tavalla ja valittajille aiheutuva kohtuuton haitta oli välttämätön, kun otettiin huomioon elinympäristön heikentyminen jo entuudestaan teollisuuden johdosta. Esittelijä päätyi siihen, ettei hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ollut tarvetta muuttaa.

3.2.6 Elinympäristön heikentämiskiellon ja kohtuuttomuuskiellon merkitys arvioitaessa hyväksyttävää eroavuutta

Asemakaavan sisältövaatimuksista seuraa, että yksityiskohtaiseen kaavaan on mahdollisesti tehtävä täsmennyksiä tai muutoksia yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksesta huolimatta.¹⁶⁹ Sisältövaatimukseen kuuluvat muun muassa elinympäristön heikentämisen kiello ja kohtuuttomuuskiello.¹⁷⁰ Elinympäristön heikentämisen kiellon nojalla on kiellettyä aiheuttaa asemakaavalla kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole pe-

¹⁶⁹ Hallberg ym. 2015, s. 365. Sisältövaatimuksista asemakaavan osalta ks. MRL 54 §:n 2–3 mom. ja ranta-asemakaavan osalta MRL 73 §:n 1–2 mom.

¹⁷⁰ HE 101/1998 vp, s. 79–80; Hallberg ym. 2015, s. 393 ja 395.

rusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.¹⁷¹ Säännös ei aseta ehdotonta kieltoa olla muuttamatta elinympäristöä, mutta kaavan on oltava tarkoituksenmukainen. Elinympäristön merkityksellinen heikkeneminen voidaan hyväksyä, ellei sitä voida kaavan tavoite huomioiden välttää.¹⁷² Kaavaratkaisussa elinympäristöön kohdentuvat heikentymisvaikutukset tulee kuitenkin minimoida.¹⁷³

Kohtuuttomuuskielto taas merkitsee, että asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa kohtuutonta haittaa. Kohtuuttomien rajoitusten kielto on pääsääntö, josta poikkeamiseksi on oltava erityisiä syitä. Edellytyksenä on, että rajoitus tai haitta on vältettävissä kaavalle asetettavista tavoitteista tai vaatimuksista syrjäyttämättä. Esitöiden mukaan puheena olevat tavoitteet ja vaatimukset voivat olla MRL 54 §:n mukaisia tai yleisempiä kaavan laatimistavoitteita taikka koskea vain tiettyä kaavaa.¹⁷⁴ Mitä kaavalle asetettavista vaatimuksista on lausuttu, näyttäisi siis viittaavan myös 1 momentissa säädettyyn ohjausvaikutukseen.

Tutkimuksellinen lähtökohtani oli, että MRL 54 §:n 3 momentissa säädettyillä elinympäristön heikentämisen kiellolla ja kohtuuttomuuskiellolla voisi olla kahdenlaisia vaikutuksia ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutuksen tulkintaan. Jos ylemmänasteisen kaavasta halutaan asemakaavassa tehdä vähäinen eroavuus, voi eroavuus kuitenkin olla kielletty, jos se johtaa kieltojenvastaiseen lopputulokseen. Toisaalta kielloilla voitaisiin osaltaan perustella ohjausvaikutuksen rajoissa sallittuja eroavuuksia. Suoraa oikeuskirjallisuuden tukea tulkinnolle ei löydy. Tulkintaa kuitenkin puoltavat MRL:n esitöistä ilmenevä sekä oikeuskäytännössä havaittava kieltojen periaatteellinen merkitys.¹⁷⁵ Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2008:60¹⁷⁶ teollisuusrakennusten korttelialueen laajentaminen asemakaavalla valittajien asuinkiinteistöille mahdollisti sen, että teollisuustoimintoja voitiin sijoittaa suoraan asuinkiinteistöjen läheisyyteen, sekä synnytti kiinteistöjä koskevan lunastusmahdollisuuden. Nämä seikat johtivat valittajien elinympäristön merkitykselliseen heikentämiseen ja kohtuuttoman rajoituksen asettamiseen. Se, että kunta halusi laajentaa sahatoimintaa, ei KHO:n mukaan oikeuttanut kiinteistöjen menettämisen perustavan kaavan laatimista.¹⁷⁷

Oletustani siitä, että heikentämis- ja kohtuuttomuuskiellon voitaisiin yhtäältä rajoittaa ja toisaalta perustella kaavamuotojen välisten eroavuuksien hyväksyttävyyttä, puoltaa kaavaratkaisussa tehtävä kokonaisharkinta, jossa hyö-

¹⁷¹ Hallberg ym. 2015, s. 394.

¹⁷² Ekroos – Majamaa 2018, s. 274.

¹⁷³ HE 101/1998 vp, s. 79; Ekroos – Majamaa 2018, s. 274.

¹⁷⁴ HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁷⁵ Merkityksestä ks. HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁷⁶ Ratkaisu KHO 2008:60 esitellään tarkemmin luvussa 3.2.5.

¹⁷⁷ Ks. kieltojen merkityksestä myös esim. KHO 2004:33 (Hamina).

dyt ja haitat punnitaan niin maankäytön kuin maanomistajankin kannalta.¹⁷⁸ Suunniteltu toiminto on sijoitettava niin, että se heikentää elinympäristöä mahdollisimman vähän.¹⁷⁹ Samoin, jos havaitaan kohtuutonta haittaa aiheutuvan maanomistajalle, on tutkittava, onko rajoitus välttämätön, jotta saadaan aikaan muilta osin lain vaatimukset täyttävä asemakaava. Mikäli kaava voidaan toteuttaa muulla tavalla aiheuttamatta kohtuutonta rasitusta tai haittaa ja niin, että se edelleen täyttää muut asemakaavan vaatimukset, on valittava tällainen vaihtoehto.¹⁸⁰ Kysymys on kokonaisvaltaisesta harkinnasta, jossa punnitaan kaavan sisältövaatimuksia ja kohtuuttomuutta vastakkain ja arvioidaan, onko maanomistaja velvollinen sietämään kyseisen rasituksen tai haitan. Kohtuuttomuuskielto rajoittaa kunnan harkintavaltaa asemakaavoituksessa.¹⁸¹ Ohjausvaikutusta on noudatettava, jos siitä yleispiirteisestä kaavasta tehtävä eroavuus rikkoisi näitä kieltoja, kuten edellä ratkaisu KHO 2008:60 osoittaa.¹⁸² Mainittujen seikkojen johdosta on ajateltavissa, että elinympäristön merkittävä heikkeneminen ja kohtuuttomuus maanomistajalle voisivat joissakin tilanteissa olla sellainen maankäytöllinen syy, joka voisi muodostaa hyväksyttävän perusteen asemakaavan eroavuudelle yleispiirteisestä kaavasta.

Kohtuuttomuuskieltoon liittyy läheisesti MRL 101 §.¹⁸³ Säännöksen mukaan tilanteessa, jossa maa on asemakaavassa olevan määräyksen nojalla osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai tietyin edellytyksin valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta tai ranta-asemakaavasta maanomistajalle johtuva hyöty. Hyöty punnitaan kokonaisuutena ottamalla huomioon kaikki maa, jonka maanomistaja omistaa kaava-alueella.¹⁸⁴ Läheisestä yhteydestä huolimatta MRL 54.3 §:llä ja MRL 101 §:llä on eri tehtävät. Kohtuuttomuuskielto vaikuttaa kunnan harkintavaltaan rajoittavasti, kun taas lunastus- tai korvausvelvollisuuden ilmaiseva MRL 101 § turvaa maanomistajan omaisuudensuojaa, jos kohtuuton rajoitus tai haitta joudutaan saattamaan voimaan MRL 54.3 §:n nojalla. MRL 101 §:n soveltaminen on erotettava MRL 54.3 §:n mukaisesta harkinnasta.¹⁸⁵ Katson, että korvaus- tai lunastusvelvollisuus on siinä määrin ase-

¹⁷⁸ Hallberg ym. 2015, s. 395–396.

¹⁷⁹ HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁸⁰ Hallberg ym. 2015, s. 396.

¹⁸¹ Häkkänen 2016, s. 185.

¹⁸² Esittely edellä luvussa 3.2.5.

¹⁸³ Häkkänen 2016, s. 185–186.

¹⁸⁴ Ekroos – Majamaa 2018, s. 562–563.

¹⁸⁵ Häkkänen 2016, s. 185–186

makaavan sisältövaatimusten punninnasta erillinen säännös, että sillä ei liene erityistä merkitystä harkittaessa sitä, voiko kunta tehdä yleispiirteisestä kaavasta hyväksyttävän eroavuuden kohtuuttomuuskiellon nojalla.

Oletukseni kieltojen merkityksestä, kun arvioidaan yleispiirteisen kaavan ja yksityiskohtaisen kaavan keskinäisen eroavuuden hyväksyttävyyttä, sai vahvistusta tarkastellusta oikeuskäytännöstä. Ratkaisussa KHO 8.9.2016 t. 3760 yleiskaavan mukaista toimitila-aluevarausta muutettiin asemakaavassa sillä perusteella, että toinen suunnitelluista rakennuksista sijaitsi yksityisen maanomistajan asuintilan vieressä.¹⁸⁶ Hallinto-oikeus piti aluevarauksen siirtoa hyväksyttävänä. Vaikka asiasta ei lausuttu suoraan mitään, lienee kaupunginvaltuuston tekemän ratkaisun ja tuomioistuimen argumentaation taustalla ajatus siitä, että toimitilan sijoittaminen asumisen välittömään läheisyyteen olisi ollut elinympäristön heikentämiskiellon tai kohtuuttomuuskiellon vastaista.

Toisessa haastattelussa nousi esiin, että kaava on kokonaisuus, jossa sen sisältövaatimukset on otettava yhtäläisesti huomioon. Kokonaisuus ei saisi muodostua esimerkiksi maanomistajalle kohtuuttomaksi.¹⁸⁷ Sekä elinympäristön heikentämiskielto että kohtuuttomuuskielto ovat MRL:n esitöiden mukaan painavia säännöksiä niin kuin aiemmin tässä luvussa perustelin.¹⁸⁸ Mahdollisena voidaan pitää sitä, että yleispiirteisen kaavan ratkaisuista aiheutuu tarkemmissa selvityksissä todettavaa elinympäristön merkittävää heikkenemistä tai kohtuuton lopputulos, joka on vältettävissä omaksumalla niin kutsuttu hyväksyttävä eroavuus ylemmätasoisesta kaavasta. Nähdäkseni kyse on tällöin yhtä painavasta ja hyväksyttävästä maankäytöllisestä perusteesta omaksua asemakaavassa yleispiirteisestä kaavasta eroava maankäyttöratkaisu kuin ne muut havaitsemani tilanteet, joissa eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta on sallittu.

Tässä yhteydessä on kuitenkin huomattava, että kohtuuttomuuskiellot koskevat jo maakuntakaavan ja yleiskaavan laatimista. MRL 28 §:n 4 momentin nojalla maakuntakaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Vastaavasti yleiskaava ei MRL 39 §:n 4 momentin nojalla saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. Riittävin selvityksin on varmistettava, että yleispiirteisen kaavan kohtuuttomuuskielto myös tosiasiasa toteutuu ja se otetaan huomioon alemmanasteisessa kaavassa.¹⁸⁹ Maakuntakaava sinällään on melko harvoin kohtuuton, koska yleensä maankäyttöä ei ratkaista

¹⁸⁶ Ks. edellä luku 3.2.2.

¹⁸⁷ Haastattelu 1.

¹⁸⁸ HE 101/1998 vp, s. 79.

¹⁸⁹ Jääskeläinen ym. 2018, s. 169. Selvityksin osoitetaan, että kaava täyttää MRL:n sisältövaatimukset ja toteuttaa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutusta. Ks. myös Hallberg ym. 2015, s. 201.

kiinteistökohtaisesti, mutta epäselvän kaavan perusteella kohtuuttomuutta ei voida edes arvioida.¹⁹⁰ Yleiskaavan pohjalta taas tulee voida laatia asemakaava, ja kohtuuttomuus arvioidaan yleiskaavatasolla. Tähän verrattuna asemakaavassa kaavan tavoitteet menevät maanomistajan tai muun oikeudenhaltijan oikeuksien edelle.¹⁹¹ Näin ollen onkin arvioitava, että asemakaavoituksessa ei tulisi kovin helposti joutua siihen tilanteeseen, että yleispiirteisen kaavan maankäytöratkaisun ottaminen asemakaavan perustaksi johtaa asemakaavan kohtuuttomuuteen. Toisin sanoen onnistuneessa kaavaprosessissa kohtuuttomuuskielto ei voi muodostaa tyypillistä maankäytöllistä syytä erota yleispiirteisen kaavan aluevarauksesta, koska kohtuuttomuusnäkökohdat tulevat huomioiduiksi jo yleispiirteisessä kaavoituksessa.

Mikäli hyväksyttävää eroavuutta yleispiirteisestä kaavasta kuitenkin perustellaan sillä, että muutoin asemakaava on elinympäristön heikentämiskiellon tai kohtuuttomuuskiellon vastainen, tulee huolehtia siitä, ettei ero johda ristiiriitaan ylemmänasteisen kaavan keskeisten ratkaisujen ja periaatteiden kanssa. Tämä on tavanomainen lähtökohta yleensäkin, kun arvioidaan aluevarausten eroavuuksia yleispiirteisen kaavan ja asemakaavan välillä.¹⁹² Tässä yhteydessä voidaan nostaa esiin ratkaisu KHO 26.10.2017 t. 5411. Ratkaisussa arvioitiin, sallivatko rantayleiskaavan määräykset ranta-asemakaavassa muodostetun tiheän rakentamisen. Yksityishenkilö A asiakumppaneineen vaati hallinto-oikeuden päätöstä kumottavaksi, koska hallinto-oikeus oli väitetysti soveltanut rantayleiskaavan ohjausvaikutusta virheellisellä tavalla, joka oli maanomistajien kannalta kohtuuton. Valittajien näkemys oli, että asutuksen mitoitus noudatti samoja periaatteita kuin muissa alueen jo lainvoimaisissa ranta-asemakaavoissa.

KHO 26.10.2017 t. 5411 (muu päätös) (Hanko, Björkskär)

Hangon kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt Björkskärin ranta-asemakaavan, jolla loma-asutusta ja kiinteää asutusta sekä järjestettiin uudelleen että muodostettiin ottaen huomioon arvokas luonnonympäristö, suojelualueet sekä vanha kulttuuriympäristö. Rantayleiskaavassa alue oli pääosin harvan loma-asutuksen aluetta (RA²), jolle ei sallittu muodostaa taaja-asutusta. Tiheän loma-asutuksen alue oli osoitettu erikseen.

¹⁹⁰ Hallberg ym. 2015, s. 203; Jääskeläinen ym. 2018, s. 257. Usein maakuntakaavan kohtuuttomuus liittyy siihen, että valtaosa maanomistajan maista joutuu toimenpidekieltoon, ks. Jääskeläinen ym. 2018, s. 257.

¹⁹¹ Hallberg ym. 2015, s. 296.

¹⁹² Eroavuuksien hyväksyttävyydestä ks. Haapanala ym. 2002, s. 40. Hyväksytyt eroavuuksia yleispiirteisestä kaavasta on käsitelty edellä luvussa 2.1.

Hangon ympäristöyhdistys ry ja Uudenmaan ELY-keskus vaativat ranta-asemakaavan kumoamista rantayleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Ne katsoivat alueelle muodostuvan taaja-asutusta ja varsin runsasta rakentamista yleiskaavamääräysten vastaisesti.

Helsingin hallinto-oikeus hyväksyi valitukset. Sen mukaan yleiskaavan hajarakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset eivät sallineet taaja-asutuksen muodostamista RA²-alueille. Muodostettu rakentaminen oli kuitenkin varsin tiheää, ja uusia rakennuspaikkoja oli osoitettu huomattava määrä, minkä vuoksi yleiskaava ei ollut ollut riittävästi ohjeena.

A ja hänen asiakumppaninsa vaativat korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan hallinto-oikeuden päätöksen. Valittajien mukaan rakentamisen mitoitus noudatti samaa periaatetta kuin muissa lainvoimaisissa ranta-asemakaavoissa alueella. Hallinto-oikeuden väitettiin soveltaneen ohjausvaikutusta tavalla, joka johti maanomistajien kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.

KHO hylkäsi valituksen hyväksyen hallinto-oikeuden tulkinnan ohjausvaikutussenvastaisuudesta. KHO totesi, ettei kyseinen ranta-asemakaava ole lainmukainen yhdenvertaisuusperiaatteen nojallakaan kaavan perustuessa sellaiseen aiempaan kaavoituskäytäntöön, jossa yleiskaavan ohjausvaikutus mitoituksen osalta oli mahdollisesti sivuutettu maanomistajien eduksi.

Rantayleiskaavan määräykseen perustuen ei ratkaisussa voitu muodostaa sellaista taaja-asutusta, jota nyt oli ranta-asemakaavassa eräälle alueelle muodostettu. KHO:n mukaan perustuslain (731/1999) 6 §:n mukainen yhdenvertaisuusperiaate tulee itsessään sovellettavaksi kaavoituksessa. Kuitenkaan tässä hyväksytyn ranta-asemakaavan lainmukaisuutta ei voitu yhdenvertaisuusperiaatteen nojallakaan perustella sillä, että kaupungin aiemmassa kaavoituskäytännössä ranta-alueilla yleiskaavan ohjausvaikutus mitoituksen osalta on mahdollisesti sivuutettu maanomistajien eduksi. Kyse oli nähdäkseni juuri siitä, että rantayleiskaavan ratkaisut, joilla taaja-asutusta ei sallittu, olivat nyt rantayleiskaavan sisällölle keskeisiä. Taaja-asutuksen muodostaminen olisi loukannut ohjaavan kaavan keskeisiä tavoitteita.

3.2.7 Suojelutarpeista johtuva kompensatio hyväksyttävän eroavuuden perusteena

Toisessa toteuttamistani haastatteluista kävi ilmi, että eroavuutta ohjaavan kaavan maankäyttöratkaisusta voisivat perustella erilaiset suojelutarpeet. Kyse on useimmiten luonnonsuojelusta, mutta aivan vastaavasti rakennussuojelliset

syöt voivat olla tämän perusteena. Tilanteet konkretisoituvat erityisesti ranta-rakentamisessa.¹⁹³

Alueen rakennettavuus havaitaan usein vasta asemakaavaa varten tehdyissä selvityksissä ja tutkimuksissa. Tuolloin saatetaan havaita suojeluarvoja esiintyvän alueella, joka on yleispiirteisessä kaavassa osoitettu rakentamiseen. Rakennusoikeus, jonka maanomistaja menettää suojelun takia, voidaan kuitenkin kompensoida turvaamalla hänelle rakennusoikeutta muualle. Kompensaatio voi johtaa siihen, että rakennusoikeus osoitetaan alueelle, joka ei yleispiirteisessä kaavassa alun perin ole tarkoitettu rakentamiseen. Tällöin kuitenkin kaavamuu-
tojen väliseen eroavuuteen on hyväksyttävä maankäytöllinen syy.¹⁹⁴ Tässäkin tapauksessa rakennusoikeuden siirrossa on luonnollisesti huomioitava kaavan sisältö kokonaisuutena niin, ettei kaavan keskeisiä ratkaisuja ja periaatteita vaaranneta.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Artikkelin tavoitteena oli löytää vastaus siihen, mitä maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus tarkoittaa asema- ja ranta-asemakaavoituksessa. Tutkimusongelmaa on lähestytty ratkaisukeskeisestä näkökulmasta painottaen tarkastelua oikeuskäytännössä ilmeneviin tulkintoihin. Niitä on peilattu oikeuskirjallisuudessa ohjausvaikutuksen soveltamisesta esitettyihin kannottoihin.

Artikkelin alkuosassa pyrin selvittämään, millainen sisältö ja merkitys yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutukselle tulee antaa maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä. Keskeinen lähtökohta on se, että koko kaavajärjestelmä perustuu hierarkkiseen ja monitasoiseen systeemiin, jossa yleispiirteinen kaava ohjaa alemmanasteisen kaavan laatimista ja muuttamista. Yleispiirteisten kaavojen ohjausvaikutus syntyy luonnollisena elementtinä kaavahierarkiasta. Ohjausvaikutuksen merkitys kiteytyy siihen, että yleispiirteisissä kaavoissa omaksumat maankäytölliset perusratkaisut muodostavat perustan alemmanasteiselle kaavoitukselle. Näistä perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti.

Ohjausvaikutuksen asemaa erityisen tärkeänä sääntönä kuvastaa myös *Haapanalan, Mikkosen ja Reinikaisen* kolmiosainen malli, jossa toisistaan erotetaan yleispiirteisen kaavan täsmentyminen, hyväksyttävä eroavuus yleispiirteisestä kaavasta sekä yleispiirteiseen kaavaan nähden ristiriitainen ratkaisu.¹⁹⁵

¹⁹³ Haastattelu 1.

¹⁹⁴ Haastattelu 1.

¹⁹⁵ *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41.

Kolmijako osoittaa, että tarkentuminen kuuluu luonteenomaisena piirteenä kaavajärjestelmään. Yleispiirteisestä kaavasta poikkeavia, mutta ohjausvaikutuksen sallimia ratkaisuja hyväksyttäessä on kuitenkin varmistuttava, ettei ratkaisulla kajota kaavan keskeisiin periaatteisiin, tavoitteisiin tai sijainniltaan erityisesti tutkittuihin maankäyttövarauksiin. Oikeuskäytännön perusteella erityisesti ympäristönsuojelu- ja virkistysarvoihin liittyvä ohjausvaikutuksen tulkinta on melko tiukkaa. Erojen hyväksyttävyyden tiukka tulkinta selittyy aluevarauksen merkityksellä ja sen sidonnaisuudella juuri tiettyyn alueeseen. Lisäksi lähtökohta on, että ohjeena olemisen tulkinta eroaa hieman maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan välillä. Maakuntakaava sallii suurempia täsmentymis- ja eroavuusmahdollisuuksia, kun taas yleiskaava sitoo tiukemmin alemmanasteisessa kaavassa hyväksyttäviä maankäyttöratkaisuja. Harkinta kytkeytyy samanaikaisesti MRL:n tavoitteisiin ja hyvän hallinnon vaatimuksiin.

Havainnollistin yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen asemaa pääsääntönä ja joustavana normina tutkimalla ensiksi tarkemmin, millaisiin perusteisiin valittajat vetoavat valittaessaan ohjausvaikutuksen sivuuttamisesta. Tutkimusaineistossani valittajaryhmien välillä ilmenee paljon samankaltaisuuksia. Kaikki valittajaryhmät ovat valittaneet ohjausvaikutusperusteella silloin, kun aluevarausten rajoja on heidän käsityksensä mukaan muutettu ohjaavasta kaavasta poikkeavalla tavalla. Kynnys, milloin valitus tehdään, osoittautui näissä ratkaisuissa kuitenkin erilaiseksi. Yksityishenkilöiden valituksissa pienetkin muutokset aluevarauksissa katsotaan herkästi ohjausvaikutuksen vastaisiksi. Mahdollisuutta yleispiirteisen kaavan tarkentumiseen ei osata tunnistaa. Yhdistykset, yhteisöt ja viranomaiset, erityisesti ELY-keskukset, käyttävät valitusoikeuttaan harkitummin. Ne vetoavat yleensä aluevarausten olennaisiin muutoksiin, kuten niiden merkittävään supistamiseen tai käyttötarkoituksen muuttamiseen kokonaan.

Tutkimissani ratkaisuissa sekä yhdistysten, yhteisöjen ja eräiden muiden viranomaisten kuin ELY-keskusten että ELY-keskusten valituksissa painottuu usein se, että valittajien näkemyksen mukaan kaavaratkaisu ei yleispiirteisen kaavan mukaisesti säilytä kulttuuriympäristön tai alueen ominaispiirteitä taikka vaali alueen maisemaa. Alueen ominaispiirteiden turmelemiseen vedotaan kuitenkin myös yksityishenkilöiden valituksissa. Lisäksi analysoimassani oikeuskäytännössä yksityishenkilöt ja ELY-keskukset valittavat rakentamisen määräästä yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Yksityishenkilöillä tarkastelu kohdentuu rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrän ylittämiseen. ELY-keskusten argumentointi on tätä laajempaa koskien liian tehokasta rakentamista, rakentamisen osoittamista muulle alueelle kuin ylemmänasteisessa kaavassa oli rakentamiseen osoitettu sekä vapaan rantaviivan supistamista rakentamisen johdosta.

Myös hallintotuomioistuinten kaavapäätösten perusteluista käy osuvasti ilmi, että ohjausvaikutuksen asianmukainen noudattaminen mahdollistaa erilaisia kaavoitusratkaisuja ja sen tulkinta on tapauskohtaista. Tutkimistani ratkaisuista voidaan tehdä se huomio, että tavallisesti valituksen koskiessa rakentamista alueelle, jolla on kaupunkikuvallista, kulttuuri- ja rakennushistoriallista tai maisemallista arvoa, hallintotuomioistuimet hyväksyvät kaavoittajan näkemys ohjausvaikutuksen tulkinnasta. Ohjeena olevassa kaavassa osoitetut suojeleuarvot katsotaan yleensä riittävästi turvatuiksi kaavaratkaisuun ja -määräyksiin. Korostan kuitenkin, että näissä ratkaisuissa tulkintatilanteet ovat olleet hyvin monimutkaisia, mistä syystä johtopäätöksissä on oltava varovainen. Joka tapauksessa ratkaisuissa hallintotuomioistuimet vaikuttavat painottavan kunnan vahvaa kaavoitusmonopolia. Toisaalta kunnat todennäköisesti arvioivat ohjausvaikutuksen toteutumista myös laajemmin kuin asiaa usein subjektiivisesta näkökulmasta katsova valittaja. Sama laaja arviointinäkökulma näkyy hallintotuomioistuinten päätösten perusteluissa tutkimusaineistossani.

Artikkelin jälkimmäisessä osiossa keskiössä olivat yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja hyväksyttävät eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta. Tarkastelu keskittyi sekä ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutusta koskevaan poikkeussäännökseen eli MRL 42 §:n 4 momenttiin että oikeuskäytännöstä tehtyihin havaintoihin siitä, millaisissa tilanteissa ylemmänasteisen kaavan ja detaljikaavan eroavuus voidaan hyväksyä ja katsoa sen olevan riittävästi ohjausvaikutuksen mukainen.

MRL 42 §:n 4 momentti on nimenomainen poikkeus yleiskaavan ohjausvaikutuksen noudattamisesta. Sen vaikutukset ohjausvaikutuksen merkitykselle tullaan näkemään tulevaisuudessa. Yhtäältä voidaan argumentoida, että säännös on tarpeellinen ja korostaa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamisen poikkeuksellisuutta. Säännös soveltuu nimittäin vain rajoitettuihin tilanteisiin: yleiskaavan on oltava ilmeisen vanhentunut, poikkeamiseen on oltava perusteltu syy, ja asemakaavan tulee soveltaa yleiskaavan kokonaisuuteen. Yleiskaavan keskeisiin tavoitteisiin ja periaatteisiin nähden ristiriitaista ratkaisua ei ole mahdollista hyväksyä. Muutoinkin vanhentuneen yleiskaavan ajantasaistaminen priorisoidaan poikkeamiseen nähden. Toisaalta vaara ohjausvaikutuksen noudattamisen pääsääntöaseman horjumiselle on aito. Säännös muodostaa periaatteellisesti olennaisen poikkeuksen lain systematiikassa. Ongelmana ovat erityisesti säännökseen sisältyvät tulkinnanvaraiset ja avoimet termit, jotka voivat tulkintaongelmien ja valitusten lisääntymisen ohella johtaa siihen, että säännöstä käytetään tarkoitettua laajemmin. Näistä syistä suhtaudun säännökseen varsin varauksella. Se, miten tätä säännöstä sovelletaan, jää kuitenkin ratkaistavaksi tulevilla kuntatason kaavapäätöksissä sekä viime kädessä hallintotuomioistuimissa.

Edelleen tutkin, millaisin perustein maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisista maankäytön perusratkaisuista voidaan asemakaavassa tehdä hyväksyttävistä eroavuuksia. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että näiden eroavuuksien tekemisen tulee olla rajoitettua. Eroavuus yleispiirteisestä kaavasta vaatii tuekseen hyväksyttävistä maankäyttöön liittyviä syitä. Esimerkkejä näistä löytyi ilahduttavan paljon analyysin tueksi. Esitetyt tapaukset osoittavat, että tarve vähäisesti poiketa yleispiirteisen kaavan aluevarauksesta ohjausvaikutuksen puitteissa voi konkretisoitua useassa erilaisessa tilanteessa.

Yleispiirteisen kaavan ja yksityiskohtaisen kaavan keskinäisen eroavuuden hyväksyttävyyttä voivat puoltaa tarkemmat selvitykset, joissa tehdyt havainnot osoittavat eroavuuden olevan tarpeen tai välttämätöntä maankäyttöön liittyvistä syistä. Samoin eroavuuden omaksumista yleispiirteisistä kaavasta voi joissain tilanteissa puoltaa elinympäristön heikentämiskiellon tai kohtuuttomuuskiellon vastaisen lopputuloksen syntyminen silloin, jos kaava laadittaisiin täysin ohjausvaikutuksen mukaisena. Sekä MRL 9 §:n että MRL 54.3 §:n arveltiin lähtökohdaisesti voivan vaikuttaa yleispiirteisen ja detaljikaavan eroavuuden hyväksymistä puoltavasti, ja analyysi ja hallinto-oikeustuomarin haastattelu tukivat tätä tulkintaa. Kohtuuttomuuskielto ei tosin käytännössä usein voi muodostaa hyväksyttävää maankäytöllistä syytä tällaiselle eroavuudelle, koska kohtuuttomuutta arvioidaan ja otetaan se huomioon jo maakunta- ja yleiskaavoituksessa. Lisäksi aineiston valossa hyväksyttävää eroavuutta voidaan osaltaan perustella aluevarauksen vanhentuneisuudella, olemassa olevasta rakentamisesta johtuvilla syillä, kunnan strategisilla linjauksilla sekä suojelutarpeista johtuvalla kompensatiolla. Oikeuskäytännön perusteella kaavan laatimiseen liittyy kuitenkin moninaisia tavoitteita, ja perusteet näyttävät esiintyvän usein yhdessä. Näistä havaituista perusteista aluevarauksen vanhentuneisuus vastaa käytännössä nykyistä MRL 42.4 §:ää, mikä johtaa säännöksen tarpeellisuuden kyseenalaistamiseen.

Millaisen harkintavallan ohjausvaikutus sitten jättää kaavoittajalle ja millaisia rajoituksia se asettaa? Tutkimuksen perusteella selvää on, että kaavoittajan harkintavalta ohjausvaikutuksen tulkinnassa on suurta. Useat erilaiset maankäyttöratkaisut mahtuvat ohjausvaikutuksen sallittuihin raameihin, kun ne perustellaan asianmukaisesti ja kaavan vaikutukset selvitetään riittävästi. Kunta voi painottaa yleispiirteisestä kaavasta kumpuavia ristikkäisiä vaatimuksia haluamallaan tavalla yksityiskohtaisessa kaavassa, kunhan kaikki sisältövaatimukset täyttyvät. Kaavoittaja ei saa vaarantaa ohjaavan kaavan tavoitteita ja keskeisiä ratkaisuja. Erityisesti sijainniltaan tutkittujen aluevarausten kohdalla harkintavalta näyttää suppeampana kuin normaalitapauksessa. Kun asemakaavoituksessa tehdään vähäisiä eroavuuksia yleispiirteisestä kaavasta sen ohjausvaikutuksen puitteissa, on lisäksi olennaista kyetä selvityksin ja kunnollisin perusteluin osoittamaan eroavuudelle hyväksyttävä maankäytöllinen syy.

Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ilmenee vahvana ja joustavana sääntönä. Odotan kuitenkin mielenkiinnolla, mihin suuntaan keskustelu ohjausvaikutuksen merkityksestä kehittyy erityisesti tuoreiden lakimuutosten jälkeen, ja jätän keskustelun eteenpäin viemisen lainsäätäjän sekä tulevan oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden harteille.

LÄHTEET

Kirjallisuus

- Aarnio, Aulis*: Laintulkinnan teoria. Juva 1989.
- Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Kuusiniemi, Kari – Vihervuori, Pekka*: Ympäristöoikeuden pääpiirteet. 3. painos. Juva 2012. (*Ekroos ym.* 2012)
- Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa*: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4. uudistettu painos. Keuruu 2018.
- Erkkilä, Elina*: Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaava-asioissa 1.1.2000–30.6.2003. Korkeimman hallinto-oikeuden tutkimusjulkaisuja 5. Helsinki 2004.
- Ervasti, Kaijus*: Empirisk forskning, rättsvetenskap och rättens dynamiska element. JFT 6/2000, s. 567–586.
- Eskola, Jari – Suoranta, Juha*: Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 5. painos. Jyväskylä 2001.
- Haapanala, Auvo – Mikkonen, Paavo – Reinikainen, Jukka*: Maakuntakaavan oikeusvaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000. Opas 7. Ympäristöministeriön julkaisuja 2002. (*Haapanala ym.* 2002)
- Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka*: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 3. uudistettu painos. Liettua 2015. (*Hallberg ym.* 2015)
- Heinilä, Aleks*i: Oikeus rakentaa. Tutkimus suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksenteosta maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 337. Helsinki 2017.
- Hirsjärvi, Sirkka – Hurme, Helena*:
- Teemahaastattelu. 2., korjattu painos. Helsinki 1982.
 - Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Tallinna 2014.
- Hollo, Erkki J.*: Johdatus ympäristöoikeuteen. 3., uudistettu painos. Hämeenlinna 2009.
- Holopainen, Heikki – Huttunen, Kimmo – Malin, Kimmo – Partinen, Hanna*: Muutoksenhaku maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa asioissa. Tarkastelussa kaavat, suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset sekä valituslupa-asiat. Ympäristöministeriön raportteja 19/2013. Helsinki 2013. (*Holopainen ym.* 2013)
- Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo*: Kirjoitetaan juridiikkaa. 3. painos. Hämeenlinna 2008. (*Husa ym.* 2008)
- Häkkänen, Martti*: Rakennusoikeuden sääntely. Tutkimus kunnan kaavoitustehtävästä ja rakentamisen edellytyksistä maanomistajan oikeusasemaa silmällä pitäen. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 334. Helsinki 2016.
- Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi*: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. Hämeenlinna 2010.
- Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi – Hurmeranta, Jyrki – Wähä, Susanna*: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5., uudistettu painos. Viro 2018. (*Jääskeläinen ym.* 2018)
- Keinänen, Anssi*: Empiirisen oikeustutkimuksen tarpeellisuudesta ja sen nykytilasta. Oikeus 4/2010, s. 465–470.

- Keinänen, Anssi – Väättänen, Ulla:* Empiirinen oikeustutkimus – mitä ja milloin? Edilex 2015. Artikkelit on osa teosta Miettinen, Tarmo (toim.): Oikeustieteellinen opin-
näyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista
ja arvostelusta. Edita 2016.
- Kulla, Heikki:* Hallintomenettelyn perusteet. 9., uudistettu painos. Liittua 2015.
- Kuusiniemi, Kari:* Luonnonsuojelu. Teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kum-
pula, Anne – Vihervuori, Pekka: Ympäristöoikeus. Oikeuden perusteokset. 2.,
uudistettu painos. Helsinki 2013, s. 1181–1281.
- Laakso, Tero – Leppänen, Tanja – Määttä, Tapio:* Metsärikollisuus empiirisen oikeus-
tutkimuksen kohteena. Defensor Legis N:o 4/2003, s. 647–667. (Laakso ym.
2003)
- Lohi, Tapani:* Empiirisen tiedon hyödyntämisestä jäämistölainopissa. Teoksessa Lind-
fors, Heidi (toim.): Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Oikeuspoliittisen tutki-
muslaitoksen tutkimustiedonantoja 64. Helsinki 2004, s. 27–40.
- Määttä, Tapio:*
- Empiirisesti orientoituneen ympäristöoikeuden nykysuuntaukset ja menetel-
mät. Teoksessa Keinänen, Anssi – Kilpeläinen, Mia – Väättänen, Ulla (toim.):
Empiirisen oikeustutkimuksen kokemukset, haasteet ja tulevaisuus. Joensuu
2010, s. 189–228.
 - Lainsäätäjän kunnioittamisasenne, tavoitteellinen laintulkinta ja lakien tavoit-
tesäännökset vallitsevassa tuomariniideologiassa. Teoksessa Pakarinen, Auri
– Hyvärinen, Anna – Ervasti, Kaijus (toim.): Lainvalmistelu, tutkimus, yh-
teiskunta. Jyrki Talan vuosikirja. Jyväskylä 2011, s. 207–226.
 - Metodinen pluralismi oikeustieteessä. Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen
suuntaukset ja menetelmät. Edilex 2015. Artikkelit on osa teosta Miettinen,
Tarmo (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten
opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita 2016.
- Nyholm, Elina:* Jälkivalvonta ympäristönsuojelulaissa. Tutkimus ympäristönsuojelulain
jälkivalvontasäännösten soveltamisalojen rajautumisesta. Turku 2015.
- Syrjänen, Olavi:* Harkintavalta kaavoituksessa ja rakentamisessa. Tampere 1999.
- Syrjänen, Olavi:* Oikeudenalakohtaiset oikeusperiaatteet kaava- ja rakentamispäätösten
argumentoinnin vahvistajina. Lakimies 5/2001, s. 830–859.
- Wähä, Susanna:* Hallinto-oikeuksien asemakaavaratkaisujen kumoutumisperusteet
2001–2005. Ympäristöministeriön raportteja 18/2006. Helsinki 2006.
- Ympäristöministeriö:*
- Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Suomen ympäris-
tö 1/2014. Helsinki 2014.
 - Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja ra-
kennuslain muuttamisesta. Ympäristöministeriö 2016.
 - Seminaari alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän uudistamisesta. Ryhmä-
töiden tausta-aineisto. Ympäristöministeriö 2017. (Ympäristöministeriö
2017b)

Virallislähteet

HE 101/1998 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

HE 334/2014 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.

HE 251/2016 vp: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

YmVM 6/1998: Ympäristövaliokunnan mietintö hallituksen esityksestä (HE 101/1998 vp) rakennuslainsäädännön uudistamiseksi.

Internet-lähteet

Helsingin Sanomat: Kaavoitus törmää Espoossa valituksiin. 16.4.2013. [<http://www.hs.fi/kaupunki/art-2000002632255.html>] (21.5.2017)

Korkein hallinto-oikeus:

- Kohon arki. Hallintoneuvos Kari Kuusiniemi. 15.5.2015. [http://www.kho.fi/fi/index/korkeinhallinto-oikeus/kohonarki/hallintoneuvos-karikuusiniemi_0.html] (7.12.2016)
- Päätöksiä. 19.10.2016. [<http://www.kho.fi/fi/index/paatoksia.html>] (7.12.2016)

Ympäristöministeriö: Kysymyksiä ja vastauksia maankäyttö- ja rakennuslain 1.5.2017 voimaan tulleesta muutoksesta. Päivitetty 9.5.2017. [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankaytto_ja_rakennuslaki/Kysymyksiä_ja_vastauksia_muutoksista_maankaytto_ja_rakennuslakiin] (19.6.2017) (*Ympäristöministeriö 2017a*)

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus

KHO 1984 A II 57

KHO 31.5.1984 t. 2417 (LRS)

KHO 1991 A 63

KHO 2004:33

KHO 2005:4

KHO 2005:5

KHO 2005:69

KHO 2005:76

KHO 2008:60

KHO 2009:77

KHO 2.7.2010 t. 1669

KHO 2014:54

KHO 9.4.2015 t. 914 (muu päätös)

KHO 9.4.2015 t. 915 (muu päätös)

KHO 18.6.2015 t. 1701 (muu päätös)

KHO 24.11.2015 t. 3400 (muu päätös)
KHO 9.2.2016 t. 430 (muu päätös)
KHO 2016:59
KHO 28.6.2016 t. 2856
HFD 2016:124
KHO 6.9.2016 t. 3695 (muu päätös)
KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös)
KHO 19.9.2016 t. 3885 (muu päätös)
KHO 2016:144
KHO 14.11.2016 t. 4824
KHO 11.5.2017 t. 2263 (muu päätös)
KHO 26.10.2017 t. 5411 (muu päätös)

Hallinto-oikeudet

(*-merkityissä ratkaisuihin KHO ei myöntänyt valituslupaa hallinto-oikeuden ratkaisuun tai jätti valituksen tutkimatta taikka asia raukesi.)

Helsingin HaO 6.11.2009 nro 09/0813/5 (lainvoimainen*, ks. KHO 14.1.2010 t. 48)
Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (lainvoimainen)
Helsingin HaO 28.3.2014 nro 14/0205/5 (lainvoimainen, ks. KHO 9.4.2015 t. 914 (muu päätös))
Helsingin HaO 16.4.2014 nro 14/0295/5 (lainvoimainen)
Helsingin HaO 11.6.2014 nro 14/0458/5 (lainvoimainen, ks. KHO 18.6.2015 t. 1701 (muu päätös))
Helsingin HaO 11.7.2014 nro 14/0584/5 (lainvoimainen*, ks. KHO 8.4.2015 t. 933)
Helsingin HaO 26.9.2014 nro 14/0713/5 (lainvoimainen, ks. KHO 2016:59)
Helsingin HaO 26.6.2015 nro 15/0537/5 (lainvoimainen)
Helsingin HaO 10.7.2015 nro 15/0564/5 (lainvoimainen, ks. KHO 6.9.2016 t. 3695 (muu päätös))
Helsingin HaO 22.3.2016 nro 16/0239/5 (lainvoimainen, ks. KHO 11.5.2017 t. 2263 (muu päätös))
Helsingin HaO 14.4.2016 nro 16/0318/5 (lainvoimainen)
Helsingin HaO 6.6.2016 nro 16/0487/5 (lainvoimainen)
Helsingin HaO 4.7.2016 nro 16/0610/5 (lainvoimainen*, ks. KHO 22.3.2017 t. 1362)
Helsingin HaO 30.9.2016 nro 16/0836/5 (lainvoimainen, ks. KHO 26.10.2017 t. 5411 (muu päätös))
Helsingin HaO 22.12.2016 nro 16/1068/5 (lainvoimainen)
Itä-Suomen HaO 22.5.2015 nro 15/0155/3 (lainvoimainen, ks. KHO 8.9.2016 t. 3760 (muu päätös))
Turun HaO 18.2.2014 nro 14/0037/1 (lainvoimainen, KHO 5.6.2015 t. 1566)
Turun HaO 16.4.2014 nro 14/0120/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 24.10.2014 nro 14/0299/1 (lainvoimainen, ks. HFD 2016:124)
Turun HaO 28.11.2014 nro 14/0360/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1 (lainvoimainen*, KHO 15.5.2015 t. 1304)

Turun HaO 18.12.2014 nro 14/0377/1 (lainvoimainen*, KHO 15.5.2015 t. 1305)
Turun HaO 25.3.2015 nro 15/0084/1 (lainvoimainen*, KHO 30.6.2015 t. 1868)
Turun HaO 11.5.2015 nro 15/0109/1 (lainvoimainen, ks. KHO 23.8.2016 t. 3487)
Turun HaO 11.5.2015 nro 15/0110/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 16.6.2015 nro 15/0153/1 (lainvoimainen, ks. KHO 28.6.2016 t. 2856)
Turun HaO 14.9.2015 nro 15/0206/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 15.10.2015 nro 15/0256/1 (lainvoimainen, ks. KHO 14.11.2016 t. 4824)
Turun HaO 27.10.2015 nro 15/0263/1 (lainvoimainen, ks. KHO 5.10.2016 t. 4188)
Turun HaO 26.11.2015 nro 15/0294/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 31.5.2016 nro 16/0129/1 (lainvoimainen)
Turun HaO 22.9.2016 nro 16/0213/1 (lainvoimainen*, ks. KHO 12.12.2016 t. 5272)

Muut lähteet

Hallinto-oikeustuomarin haastattelu 1, toteutettu 26.4.2016. (Haastattelu 1)
Hallinto-oikeustuomarin haastattelu 2, toteutettu 26.4.2016. (Haastattelu 2)

LYHENTEET

DL	Defensor Legis
ELY-keskus	elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
HaO	hallinto-oikeus
HE	hallituksen esitys
HFD	högsta förvaltningsdomstolen (ks. KHO)
JFT	Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
k.	kohta
KHO	korkein hallinto-oikeus
L	laki
LM	Lakimies
LSL	luonnonsuojelulaki (1096/1996)
mom.	momentti
MRA	maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
RakL	rakennuslaki (370/1958, kumottu)
t.	taltio
vp	valtiopäivät
YM	ympäristöministeriö

Maria Hakala

THE GUIDING EFFECT OF REGIONAL PLAN AND LOCAL MASTER PLAN AND ITS EXCEPTIONS IN LOCAL DETAILED PLANNING

According to Sections 32.1 and 42.1 of the Finnish Land Use and Building Act (No 132/1999), regional plan and local master plan shall be used as a guideline in local detailed planning. This means that the regional plan and the local master plan form the basis of land use planning at the municipal level. The land use planning principles set in the regional plan or in the local master plan are made concrete in local municipal planning. The possibilities to make exceptions to the guiding effect are limited. The guiding effect is the most important legal effect of said plans, but the interpretation and the application of the rules are often challenging in the municipalities.

In this article, I analyse how the guiding effect of the regional plan and the local master plan should be interpreted in local municipal planning, under which circumstances differences between the plan used as a guideline and the local detailed plan may be justified, and what kind of discretion municipalities may exercise, when applying the rules. To a notable extent, the article is based on the analysis of case law of some Administrative Courts in Finland.

This article demonstrates that the guiding effect of the regional plan and the local master plan is a flexible rule. It allows municipalities to approve local detailed plans which are various in their content, but which are all in compliance with the guiding effect. Thus, in local detailed planning, municipalities have great discretion stemming from communal planning monopoly, scale differences between the plans, and impact assessment preceding a local detailed plan. However, the essential land use planning principles of the regional plan or the local master plan may not be violated, when a local detailed plan is drawn up or amended.

Land Use and Building Act was amended in 2017 (No 230/2017). A local detailed plan may now be drawn up without taking into account the guiding effect of the local master plan under strict circumstances, if the local master plan is manifestly outdated. The provision is useful in regards to needed flexibility in land use planning, but the interpretation of the provision may still end up being problematic mainly due to its definitions open to various interpretations. I argue that, prior to said new provision, differences to the land use planning principles

of the plan providing guidance have been already justified under various circumstances. This means that a specific exception in law might not have been needed. It can also be noted that differences between the plan used as a guideline and the local municipal plan may only be approved by a municipality, if they can be justified by grounds concerning land use.

LIITE 1: TEEMAHAASTATTELURUNKO

Taustatiedot

- Nimi, ikä, edeltävä (oikeustieteen alan) työkokemus, työhistoria hallintotuomioistuimissa (vuosina), nykyinen tehtävänimike, nykyisen työsuhteen kesto

Ohjausvaikutus valitusperusteena

- Argumentoivatko eri valittajaryhmät (esim. yksityishenkilöt, yhdistykset ja yritykset, ELY-keskukset) jotenkin eri tavalla valittaessaan siitä, ettei yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutusta ole otettu riittävästi huomioon asema- tai ranta-asetuskaavoituksessa?

Ohjausvaikutuksen tulkinta ja perusteleminen tuomioistuimissa

- Millainen merkitys kaavaselostuksella on harkittaessa sitä, onko asemakaava tai ranta-asetuskaava laadittu yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti?
- *HaO-tuomarina*: Onko työssäsi muotoutunut joitakin yleisiä arviointikriteerejä, joiden perusteella maakuntakaavan ja yleiskaavan ohjausvaikutuksen huomioon ottamista yksityiskohtaisessa kaavoituksessa arvioidaan? Vai onko arviointi aina riippuvaista yksittäistapauksesta ja sen ominaispiirteistä?
- Onko olemassa joitakin sellaisia KHO:n päätöksiä, joita käytätte ohjeena ohjausvaikutuksen tulkinnassa käsiteltäessä asemakaavavalituksia / ranta-asetuskaavavalituksia?
- *KHO-tuomarina*: Onko joitakin erityisen merkittäviä KHO:n ratkaisuja, joilla on muuta oikeuskäytäntöä ohjaavaa merkitystä ohjausvaikutuksen tulkinnassa?

Ohjausvaikutuksen joustavuus

- Koetko työssäsi, että ohjausvaikutuksen tulkinnassa on eroa riippuen siitä, ohjaako asemakaavoitusta tai ranta-asetuskaavoitusta maakuntakaava vai yleiskaava?
- Onko yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksen tulkinnassa mitään eroa riippuen siitä, onko laadittavana tai muutettavana kaavana tavalinen asemakaava vai ranta-asetuskaava?

- Ratkaisussa Turun HaO 15.10.2015 nro 15/0256/1 maakuntakaavaan sisältyi suunnittelumääräys, jonka suunniteltaessa loma-asutusta meren tai vesistön MRL 72 §:n mukaiselle ranta-alueelle tulee rakentamatonta rantaviivaa varata mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen rantaviivasta. Voisitko arvioida, kuinka paljon tämänkaltaiset suhteellisen yksiselitteiset kaavamääräykset sallivat joustavuutta ohjausvaikutuksen tulkinnassa?

Ohjausvaikutuksesta poikkeaminen

- Kuinka usein työssäsi joudut arvioimaan yleispiirteisestä kaavasta poikkeamisen sallittavuutta?
- Millaisissa tilanteissa yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen voidaan katsoa tarpeelliseksi tai välttämättömäksi?
- Oletko työssäsi havainnut jutuissa joitakin tiettyjä yleisiä seikkoja tai ratkaisulinjoja, joiden perusteella poikkeamisen hyväksyttävyyttä voidaan arvioida?

Ohjausvaikutuksen merkitys

- Millaisena näet ohjausvaikutuksen merkityksen? Kuinka vahva sääntö se on?
- Turhan sääntelyn purkaminen ja ilmeisen vanhentuneita yleiskaavoja koskeva tuleva poikkeamissääntely: voisitko arvioida, vaikuttaako tuleva poikkeamissäännös jotenkin ohjausvaikutuksen merkitykseen tulevaisuudessa?
- Arvioisitko, onko sellaisia tilanteita, joissa ohjausvaikutusta ei olisi syytä keventää?

Lopuksi

Onko vielä jotain aiheeseen liittyvää, jonka haluaisit nostaa esiin? Palautetta haastattelusta?

5/22.10.2020 Yleiskaavatoimikunnan kokous/Pöytäkirja

Aika: 22.10.2020 klo 8.38–12.32

Paikka: valtuustosali, Asematie 7 / Teams

Osallistujat:

Jäsenet		Varajäsenet	
Lauri Kaira, puheenjohtaja	x	Piia Malmberg	
Säde Tahvanainen, varapuheenjohtaja	x	Tarja Eklund	
Vaula Norrena	x (etäyhteys)	Hanna Valtanen	
Tomi Salin	x (etäyhteys)	Jarmo Ikkala	
Pertti Oksman	x	Chau Nguyen	
Solveig Halonen	x (klo 8.38-12.20, §:t 1-4)	Stefan Åstrand	
Minna Kuusela	x	Max Mannola	
Pekka Silventoinen	x (klo 8.45-12.38, §:t 3-8)	Jouko Jääskeläinen	
Pentti Puoskari	x (etäyhteys)	Jyrki Riikonen	
Vesa Pajula	x (etäyhteys)	Otso Kivimäki	
Ulla Kaukola	x (etäyhteys)	Teija Toivonen	
Puhe- ja läsnäolo-oikeus			
Juha Hirvonen	x (etäyhteys)	Hannu Palmu	
Maarit Raja-Aho	x (etäyhteys)	Paula Lehmuskallio	
Antti Lindtman	-		
Sari Multala	x (etäyhteys) (klo 8.38-9.40, §:t 1-3)		
Timo Juurikkala, asiantuntijajäsen	-		
Viranhaltijat:			
Ritva Viljanen, kaupunginjohtaja		-	
Hannu Penttilä, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Matti Ruusula, talousjohtaja		-	
Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja		-	
Antti Kari, kiinteistöjohtaja		-	
Mari Siivola, yleiskaavapäällikkö		x	
Markus Holm, suunnittelupäällikkö		x (etäyhteys)	
Tomi Henriksson, asumisasioiden päällikkö		-	

Katariina Nummi, hallintoasiantuntija, sihteeri	x
Muut osallistujat:	
Virpi Mamia, yleiskaava-arkkitehti	x
Laura Muukka, johtava maisema-arkkitehti	x
Jonna Kurittu, yleiskaavasuunnittelija	x
Eeva-Maria Niemi, yleiskaavasuunnittelija	x
Antonina Myllymäki, suunnittelija	x
Paula Kankkunen, suunnittelija	x (etäyhteys)
Joonas Stenroth, liikenneinsinööri	x
Kujala Ritva-Leena	x (etäyhteys)

1. Kokouksen avaus

Avattiin kokous klo 8.38.

2. Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen ja hyväksyminen

Tarkastettiin ja hyväksyttiin yleiskaavatoimikunnan 28.9.2020 kokouksen pöytäkirja 4/2020. Pöytäkirja on julkaistu extranetissä toimikunnan sivuilla.

Päätettiin valita 22.10.2020 kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi Ulla Kaukola ja Minna Kuusela. Lisäksi päätettiin, että pöytäkirja tarkastetaan viimeistään tiistaina 27.10.2020.

3. Yleiskaavan tilannekatsaus

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola kertoo yleiskaavatyön ajankohtaisista asioista.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Yleiskaavatoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta seuraavia alueita koskevan käsittelyn aikana: Korso ja Metsola, Vaarala ja Porttipuisto. Näissä kohdissa puhetta johti varapuheenjohtaja Sade Tahvanainen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

4. Yleiskaava (YK0048) hyväksyminen

Uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta on viimeistelyvaiheessa. Yleiskaavan ratkaisujen pohjaksi Kaupunginhallitus hyväksyi tavoitteet 22.1.2018. Yleiskaavaluonnos laadittiin 2019, jotta voitiin käydä keskustelua mahdollisista ratkaisuista niin asukkaiden, viranomaisten ja muiden yhteistyötoimijoiden kanssa. Lisäksi luonnos ja aiemmin määritellyt tavoitteet toimivat pohjana vaikutusten arvioimiselle useista eri näkökulmista. Yleiskaavaluonnoksesta ehdotukseen tehtiin useita muutoksia niin karttaan kuin määräyksiin.

Kaupunginhallitus asetti yleiskaavaehdotuksen 6.4.2020 § 14 nähtäville 22.04.-18.06.2020 väliselle ajalle ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään lausunnot. Yleiskaavaan on nyt tehty vuorovaihtuksen ja päivitettyjen vaikutusten arviointien täydennysten pohjalta vielä muutamia täsmennyksiä. Kaavakarttaan ei ollut tarvetta tehdä merkittäviä muutoksia, vaan palautteen perusteella päädyttiin korjaamaan erityisesti määräyksiä, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua. Näin kynnys uudelleen nähtäville panoon ei ylity.

Hyväksyttävä yleiskaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta määräyksineen. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen liitteeksi tulevat lisäksi yleiskaavaselostus, vuorovaikutusraportti IV, lausuntojen vastineet sekä vaikutusten arvioinnit täydennyksineen. Oheismateriaaliksi päätökseen on tarkoitettu tuoda myös maantien 152 YVA-selostus ja aluevaraussuunnitelma.

Yleiskaavatoimikunnan esityslistan liitteenä on kaavakartasta tarkistettu versio, johon on tehty yksi muutos lentoliikennealueen rajaukseen Turbiinitien varressa. Maanomistajia kuullaan erikseen tästä muutoksesta (MRA 32§). Tämän lisäksi kaavakarttaan on tehty kaksi liikennemerkin ajantasaistamista: ratikan reitistä on poistettu kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti Valkoisen lähteen tien kautta kulkeva vaihtoehto ja Aviapoliksessa joukkoliikenteen runkoyhteys on siirretty tarkentuneiden suunnitelmien myötä korttelirakenteesta Tikkurilantielle. Kaavakarttaan on tehty teknisenä korjauksena Tammistoon voimalinjaan täydennys (yleiskaava 2007 merkintä) ja tarkennettu luonnonsuojelualueiden rajauksia vastaamaan kiinteistörajoja. Koska kaavakartta muuttuu, päivittyvät myös oikeusvaikutteiset liitekartat taustakartan muutosten myötä.

Määräyksiin on tehty useita täydennyksiä ja korjauksia. Yleismääräyksistä on poistettu ELYn ja Finavian lausuntojen perusteella ”jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen”. Yleismääräyksiin on kaupunginmuseon (museoviranomaisen) lausunnon perusteella lisätty ”sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäänökset ja muut kulttuuriperintökohteet”, koska muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain suojaamia.

Strategisiin merkintöihin on Natura vaikutusten arvioinnin perusteella tehty yksi lisäys. Joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykkeen määräykseen on lisätty lause ”Virkistyskäytön kehittäminen

ei saa heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi Vantaa-joki on liitetty Natura 2000-verkostoon”.

Asuinalueiden (A) määräystä on korjattu edelleen paremmin tavoitetilaa vastaavaksi. Määräyksestä on muistutuksissa saadun runsaan palautteen perusteella poistettu lause ”alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä”. Lause ymmärrettiin siten, asuinalueelle voisi minne vaan tehdä kerrostaloja. Myös määräyksen pientaloalueita koskevassa osuus on korjattu muotoon: ”Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Asemakaavoitettua pientaloaluetta uudistavat ja täydentävät suunnitelmat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Pientaloalueilla asemakaavasta poikkeavissa hankkeissa suurin sallittu asuntojen lukumäärä tontilla on kolme.” Myös pientaloaluiden (AP) määräystä on korjattu vastaamaan A-määräyksen pientaloalueita koskevaa osuutta.

Keskustatoimintojen alueen määräystä on täsmennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausuntojen pohjalta siten, että Lapinkylä on lisätty mukaan alueisiin, joille ”voidaan sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä”. Kaupan alueiden määräyksiä on täydennetty ELYn ja Uudenmaan liiton lausunnoissa esiin nostetun maakuntakaavassa määritellyn enimmäismitoituksen osalta. Voimassa oleva maakuntakaavan kaupan ratkaisu toimii yleiskaavatyötä ohjaavana, mutta elokuussa hyväksytty Uusimaa 2050 maakuntakaava ehdinee tulemaan voimaan ennen yleiskaavan hyväksymistä, joten mitoitus on täydennetty määräykseen sen mukaisena. Lisäksi kaupan määräystä on täydennetty lauseella: ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä.” Petikko-Varisto-alueen nimeen on lisätty Hämeenkyliä, koska kaavakartan KM-alueen rajauksen suhde määräykseen oli ilmeisesti epäselvä.

Liikennettä koskevia määräyksiä on myös täsmennetty. Tallinnan tunnelin ja lentoradan merkinnän selitys ”raskaan raideliikenteen tunnelin yhteystarve” on korjattu Helsingin lausunnon perusteella muotoon ”raskaan raideliikenteen tunnelin ohjeellinen linjaus”, joka mahdollistaa ratasuunnitelman hyväksymisen. Useiden lausuntojen perusteella on lisätty liikenneyhteys - määräykseen sana seudullinen, mikä vastaa myös maakuntakaavan ratkaisua mm. Vihdintiellä. ELYn lausunnon perusteella on täsmennetty viheryhteyden kehittämiskohta-merkinnän määräystä muotoon ”merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi”. Baanan määräystä on muokattu yksityishenkilöltä saadun muistutuksen perusteella siten, että merkinnän selite on pyöräliikenteen baana ja määräyksessä puhutaan ”pyöräliikenteen nopeasta runkoyhteydestä”.

ELYn lausunnon perusteella on lisätty pohjavesialueen määräykseen kaksi jatkosuunnittelua ohjaavaa lausetta: ”Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.”

Tehtyjä muutoksia esitellään tarkemmin toimikunnan kokouksessa.

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 5**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Yleiskaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päättää, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 4**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Yleiskaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päättää, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Käsittely:

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira esitti, että yleiskaavan A-määräystä muutetaan ryhmien yhteisten neuvottelujen tuloksen mukaisesti. Varapuheenjohtaja Säte Tahvanainen kannatti muutosesitystä. Muutosesitys kokonaisuudessaan on seuraava:

”Lisäksi päätettiin todeta, että yleiskaavatoimikunta on muuttanut kuulemisen jälkeisessä käsittelyssä A-alueen merkintää. Merkinnän muutos perustuu asukaspalautteeseen, jota on saatu A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden asukkailta.

Yleiskaavatoimikunta on katsonut aiheelliseksi täsmentää merkintää seuraavasti (täsmennetty kappale kursivoituna):

”Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyypppejä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

Merkinnän muutoksella vaalitaan kaikkien A-alueella sijaitsevien olemassa olevien pientaloalueiden tyypillisiä piirteitä ja halutaan turvata pientaloalueen luonne ja arvokkaat ominaispiirteet asuinalueiden kehittämisessä. Muutoksen taustalla on se, että toimikunta on saanut useita yhteydenottoja eri puolilta kaupunkia asuinalueiden säilyttämisestä pientaloalueena. Näitä viestejä on käsitelty vuorovaikutusraportissa, joka on asiakohdan 5 liitteenä (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020). A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden täydennysrakentamisen suunnittelu on tehtävä hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.”

Muutosesitys hyväksyttiin yksimielisesti. Muutosesityksen hyväksymisen yhteydessä kokouksen osallistujat ilmoittivat luopuvansa A- ja AP-merkintään liittyvistä aiemmissa keskusteluissa olleista muutosesityksistään.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään AP-alueen määräykseksi siten, että se sanamuodoltaan vastaa muutettua A-alueen määräystä. Muutettu määräyksen kappale on seuraava:

”Alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyypppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.”

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen: ”Yleiskaavan kaavaselostukseen tehdään asuinalueiden logiikkaa avaava visuaalinen mallinnus ja taulukko.” Hyväksyttiin muutosesitys yksimielisesti siten, että kaavaselostukseen täydennetään lisätietoja asuinalueiden eri talotyyppien jakautumisen logiikasta nykytilanteen perusteella ja eri talotyyppien määritelmistä.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Vesa Pajula kannatti: ”Hämeenkylässä kartanon kaavan etenemisen mahdollistaminen. Esitämme että alue muutetaan A:ksi.” Esitystä ei voitu hyväksyä yksimielisesti. Suoritettiin koeäänestys. Puheenjohtaja totesi koeäänestyksen jälkeen muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Yleiskaavatoimikunnan jäsen Pekka Silventoinen teki seuraavan muutosesityksen: Kaavamerkintä AC-alueelle tehdään tarkennus: "Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Asemakaavoitettua pientaloaluetta uudistavat ja täydentävät suunnitelmat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Pientaloalueilla asemakaavasta poikkeavissa hankkeissa suurin sallittu asuntojen lukumäärä tontilla on kolme." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Solveig Halonen kannatti: "Yleiskaavaselostukseen kirjataan, miten maanomistajien kanssa on tehty yhteistyötä yleiskaavaprosessin aikana ja miten yhteistyö jatkuu yleiskaavan valmistuttua." Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Solveig Halonen kannatti: Lisätään SL-määräykseen seuraava lause: "Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen." Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Yleiskaavatoimikunnan puheenjohtaja Lauri Kaira teki seuraavan muutosesityksen: "Lammaslammesta ei tule tehdä luo-aluetta, ellei samalla pystytä takaamaan, että lampea on lupa pitää kunnossa virkistysalueena ja torjua sen kaisloittumista ja rehevöitymistä. Koska suojeltavaa viitasammakkoa esiintyy YKE:n mukaan vain lammen länsi- ja pohjoisrannalla, esitämme myös, että luo-alue ei ulottuisi etelä- ja itärannalle ja näiden rantojen läheiseen vesialueeseen." Ehdotus ei saanut riittävää kannatusta, joten se hylättiin. Keskustelun kuluessa apulaiskaupunginjohtaja esitti, että yleiskaavan kaavaselostukseen lisätään virkatyönä alla oleva teksti. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Kaavaselostukseen tehtävä lisäys on seuraava:

"Luo-alueella määrätään, että alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Lammaslampi on paikallisesti merkittävä pienvesiluonnon kokonaisuus ja ekologinen yhteys. Direktiivilaji viitasammakko elää Lammaslammella. Luonnonsuojelulain 49§:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty, siis joka tapauksessa ilmanikin yleiskaavan luo-rajasta.

Luo-määräys ei tarkoita sitä, että alueella ei saa tehdä mitään hoitotoimenpiteitä. Viitasammakon elinympäristöjen suositeltuja kunnostus- ja hoitotoimia ovat rantaniittyjen avaus ja niitto ja avovesialueen lisääminen (Viitasammakko 27.2.2014. <http://www.ymparisto.fi/Lajiesittelyt>). Ruoppauskin on mahdollista niin, ettei viitasammakon suojelu vaarannu. Lammaslammella olisi siis syytä niittää ja lisätä avovesipintaa sekä viitasammakon että virkistyskäytön näkökulmista."

Merkittiin, että puheenjohtaja Lauri Kaira poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi Porttipuiston alueen käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Sade Tahvanainen.

Yleiskaavatoimikunnan jäsen Vesa Pajula teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsenet Solveig Halonen ja Pekka Silventoinen kannattivat: "Porttipuistosta tulee poistaa kaavamääräys, joka estää päivittäistavarain suuryksiköiden sijoittamisen sinne." Koska ehdotusta ei voitu yksimielisesti hyväksyä, puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Vesa Pajulan muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Kaukola, Norrena, Kuusela, Salin, Puoskari, Oksman, Tahvanainen) ja 3 ei-ääntä (Halonen, Pajula, Silventoinen) yhden (Kaira) ollessa poissa. Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Merkittiin, että puhetta johti Lauri Kaira. Yleiskaavatoimikunnan jäsen Minna Kuusela teki seuraavan muutosesityksen, jota jäsen Vaula Norrena kannatti: "Lavangon moottorirata-alueen merkintä (EM) palautetaan yleiskaavan luonnosvaiheen TT:ksi." Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: ne, jotka kannattavat pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Minna Kuuselan tekemää muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Halonen, Kaukola, Pajula, Puoskari, Silventoinen, Tahvanainen, Oksman, Kaira), 2 ei-ääntä (Kuusela, Norrena) yhden äänestäessä tyhjää (Salin). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Yleiskaavatoimikunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että hyväksytään liitteiden mukaiset yleiskaavakartat ja määräykset kokouksessa tehtyjen muutosten mukaisesti sekä tarkennukset yleiskaavaselostukseen. Lisäksi yleiskaavatoimikunta päätti, että toimikunnan ehdotus yleiskaavaksi viedään kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Muutokset määräyksiin:

A-alueen määräys

Lisäksi päätettiin todeta, että yleiskaavatoimikunta on muuttanut kuulemisen jälkeisessä käsittelyssä A-alueen merkintää. Merkinän muutos perustuu asukaspalautteeseen, jota on saatu A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden asukkailta.

Yleiskaavatoimikunta on katsonut aiheelliseksi täsmentää merkintää seuraavasti (täsmennetty kappale kursivoituna):

"Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen sovel-

tuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia 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.

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

Merkinnän muutoksella vaalitaan kaikkien A-alueella sijaitsevien olemassa olevien pientaloalueiden tyypillisiä piirteitä ja halutaan turvata pientaloalueen luonne ja arvokkaat ominaispiirteet asuinalueiden kehittämisessä. Muutoksen taustalla on se, että toimikunta on saanut useita yhteydenottoja eri puolilta kaupunkia asuinalueiden säilyttämisestä pientaloalueena. Näitä viestejä on käsitelty vuorovaikutusraportissa, joka on asiakohdan 5 liitteenä (yleiskaavatoimikunta 22.10.2020). A-alueella sijaitsevien pientaloalueiden täydennysrakentamisen suunnittelu on tehtävä hyvässä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

AP-alueen määräys

Käsittelyn kuluessa apulaiskaupunginjohtaja muutti esitystään AP-alueen määräykseksi siten, että se sanamuodoltaan vastaa muutettua A-alueen määräystä. Muutettu määräyksen kappale on seuraava:

”Alue varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.”

SL-alueen määräys

Lisättiin määräykseen seuraava lause: ”Jos maanomistaja ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.”

Lisäykset yleiskaavan selostukseen:

Kaavaselostukseen täydennetään lisätietoja asuinalueiden eri talotyyppien jakautumisen logiikasta nykytilanteen perusteella ja eri talotyyppien määritelmistä.

Kaavaselostukseen kirjataan, miten maanomistajien kanssa on tehty yhteistyötä yleiskaavaprosessin aikana ja miten yhteistyö jatkuu yleiskaavan valmistuttua.

Kaavaselostukseen lisätään Lammaslammen Luo-merkintään liittyen seuraava teksti:

”Luo-alueella määrätään, että alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Lammaslampi on paikallisesti merkittävä pienve-siluonnon kokonaisuus ja ekologinen yhteys. Direktiivilaji viitasammakko elää Lammaslammella. Luonnonsuojelulain 49§:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty, siis joka tapauksessa ilmentymä yleiskaavan luo-rajasta.

Luo-määräys ei tarkoita sitä, että alueella ei saa tehdä mitään hoitotoimenpiteitä. Viitasammakon elinympäristöjen suositeltuja kunnostus- ja hoitotoimia ovat rantaniittyjen avaus ja niitto ja avovesialueen lisääminen (Viitasammakko 27.2.2014. <http://www.ymparisto.fi/Lajiesittelyt>). Ruoppauskin on mahdollista niin, ettei viitasammakon suojelu vaarannu. Lammaslammella olisi siis syytä niittää ja lisätä avovesipintaa sekä viitasammakon että virkistyskäytön näkökulmista.”

Merkittiin, että päätöskohtaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Varikkoalueiden, erityisesti uusien raideliikenteen varikoiden, kaavoituksessa on niiden sijoittamiselle etsittävä vähiten asutusta häiritsevät alueet sekä tarvittaessa edellytettävä katettujen tilojen rakentamista melunsuojaukseksi.”

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Yleiskaavatoimikunta edellyttää, että Vantaan moottorirata -alueen meluntorjunta ja ympäristöpäästöt ovat määräysten edellyttämällä tasolla.”

Toimikunnan yhteinen pöytäkirjalausuma: ”Kaupungin on edistettävä neuvotteluja Tuusulan kunnan kanssa maantie 152 linjauksen toteuttamiseksi Kesäkylän pohjoispuolelta. Pohjoinen linjaus voi olla taloudellisesti edullisempi ratkaisu sekä säästäisi paremmin luontoarvoja ja olisi vähemmän haitallista asutukselle.”

Vihreiden pöytäkirjalausuma: ”Lavangon moottoriradan aluetta ei tule varata pelkästään moottorirata-toiminnalle kymmeniksi vuosiksi, vaan sen jatkokehitys myös toisenlaiseen, esim. työpaikkatoimintaan on mahdollistettava TY- tai TT-merkinnällä. Moottoriradan meluntorjunta on vaativaa, eikä ole takeita siitä, että se on millekään yrittäjälle mahdollista. Siksi todennäköisyys, että alueelle on mielekkäämpää suunnitella vaihtoehtoja käyttöä, on suuri.”

Liitteet:

Yleiskaava 2020 (YK0048)

- Liite 1 Kaavakartta, 28.9.2020
- Liite 2 Oikeusvaikutteinen liitekartta: arvokas kulttuuriympäristö, 28.9.2020

- Liite 3 Oikeusvaikutteinen liitekartta: luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, 28.9.2020
- Liite 4 Merkintöjen selitykset ja määräykset, 22.10.2020

5. Muistutusten ja lausuntojen vastineiden hyväksyminen

Yleiskaavaehdotuksen vuorovaikutuksesta saadut kaikki muistutukset ja lausunnot on käsitelty laadittaessa asiakohdan 5. esitystä hyväksyttäväksi yleiskaavaksi.

Lausuntoihin on tässä vaiheessa laadittu alustavat vastineet, jotka merkittiin tiedoksi yleiskaavatoimikunnassa 14.9.2020 § 5. Saman kokouksen yhteydessä toimikunnan oheismateriaaliin lisättiin alkuperäiset lausunnot. Aineistoon on nyt vielä täydennetty Suomen luonnonsuojeluliiton nähtävilläolon jälkeen toimittamat kartta-aineistot, jotka selventävät lausunnossa kirjallisesti esitettyjä aluerajauksia.

Lausuntojen vastineet saadaan viimeistelyä yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen 22.10.2020, joten niitä ei ole vielä esityslistan liitteenä. Alustavat vastineet ovat edellisen kokouksen liitteissä. Lausuntojen vastineita muokataan vielä hyväksymiskäsittelyssä tehtävien mahdollisten korjausten osalta. Valmiit vastineet toimitetaan lausunnon antajille välittömästi kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen ennen kaupunginvaltuuston kokousta.

Yleiskaavaehdotuksesta saadut muistutukset ja niihin annetut vastaukset on tiivistetty alueittain ja aiheittain vuorovaikutusraporttiin IV, joka merkittiin tiedoksi yleiskaavatoimikunnassa 14.9.2020 § 4. Vuorovaikutusraportti on edelleen luonnos, koska sitä on tarkoitus vielä muokata mahdollisten korjausten osalta. Valmis vuorovaikutusraportti toimitetaan vastauksena muistutuksen jättäneille henkilöille ja tahoille välittömästi kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksen jälkeen ennen kaupunginvaltuuston kokousta. Kaikki muistutukset ovat nähtävillä toimikunnan kokouksessa.

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

Edellisen käsittelyn jälkeen asian liitteisiin on lisätty viimeistellyt lausuntotiivistelmät vastineineen.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys siten, että annettavissa vastineissa huomioidaan yleiskaavatoimikunnan päätöksessään 22.10.2020 § 4 tekemät muutokset.

Liitteet:

- YK0048 Vuorovaikutusraportti IV, luonnos II 14.9.2020
- YK0048 Lausuntotiivistelmät vastineineen 22.10.2020

6. Muut asiat

Ei muita asioita.

7. Seuraava kokous

Ei seuraavaa kokousta.

8. Kokouksen päättäminen

Kokous päättyi klo 12.32.



8 §

Raportti: "Itämerihaaste -toimenpiteitä kaudelle 2024-2028 ja onnistumisia vuosilta 2019-2023" / SP

VD/705/00.04.01/2025

SP/JV/TKr/AO

Itämerihaaste on Turun ja Helsingin kaupunkien käynnistämä verkostoaloite, joka kutsuu organisaatioita sitoutumaan Itämeren suojeluun ja toteuttamaan konkreettisia toimenpiteitä Itämeren hyväksi. Itämerihaasteen visio on puhdas, tuottava ja yhteinen meri. Vantaan kaupunki on ollut mukana Itämerihaasteessa vuodesta 2007 alkaen. "Itämerihaaste - Toimenpiteitä kaudelle 2024–2028 ja onnistumisia vuosilta 2019–2023" -raportissa tarkastellaan Itämerihaasteen edellisen toimenpidekauden onnistumisia ja asetetaan uuden kauden toimenpiteitä.

Vantaan Itämerihaasteen toimenpiteet toteuttivat edellisellä kaudella 2019–2023 etenkin kolmea tavoitetta: Kirkkaat rannikkovedet, hyvinvoiva meriluonto ja suunnitelmallinen vesialueiden käyttö. Niihin liittyvät toimenpiteet toteutuivat hyvin esimerkiksi hulevesien laadun ja määrän paremman hallinnan osalta sekä vesistökohteiden paremman huomioimisen kaavasunnittelussa osalta.

Nyt käynnistyneelle Itämerihaasteen neljännelle toimintakaudelle 2024–2028 on määritetty kuusi pää tavoitetta, jotka kattavat Itämeren tilaan merkittävimmin vaikuttavia uhkia ja keskeisimpiä ratkaisuja: 1) meren kestävän käytön edistäminen; 2) roskaantumisen estäminen; 3) haitallisten aineiden vähentäminen; 4) luonnon monimuotoisuuden lisääminen; 5) rehevöitymisen hillitseminen ja 6) yhteistyön ja osallisuuden lisääminen.

Vantaalla uuden kauden Rehevöitymisen hillitseminen -tavoitteen alla olevia toimenpiteitä ovat seuraavat: Uudistavan peltoviljelyn Itämerisitoumus, päivitetyn hulevesiohjelman käyttöönotto, luonnonmukaisten hulevesirakenteiden seurannan tutkimushanke sekä Green City Accord -aloitteen vesiä koskevat toimenpiteet. Haitallisten aineiden vähentäminen -tavoitetta edistää työmaavesiohjeen toimenpiteiden käyttöönotto. Luonnon monimuotoisuuden lisääminen -tavoitetta toteuttavat seuraavat toimenpiteet: luontopositiivisuustavoite, purotalkkaritoiminta, lähiluonto-opastointi sekä patojen purkamiset. Roskaantumisen estäminen -tavoitetta tukee kaupungin osallistuminen Pidä saaristo siistinä ry:n viestintäkampanjaan ja Yhteistyön ja osallisuuden lisääminen -tavoitetta Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen (VHVSY) toimintaan osallistuminen sekä Uudenmaan ympäristökasvatuksen ja -tietoisuuden edistämisyhjän (VÄLKE-ryhmän) toiminta ja Vantaan puheenjohtajuuskausi 2024–2025.

Itämerihaasteen kauden 2024–2028 toimenpiteet liitetään Vantaan Resurssiviisauden tiekarttaa toteuttaviin toimenpiteisiin ja niitä seurataan ympäristövahdissa. Toimenpiteiden eteneminen raportoidaan vuosittain ympäristövastuuraportissa.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi raportti "Itämerihaasteen toimenpiteitä kaudelle 2024-2028 ja onnistumisia vuosilta 2019-2023".

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- "Itämerihaaste -Toimenpiteitä kaudelle 2024-2028 ja onnistumisia vuosilta 2019-2023" -raportti

Täytäntöönpano: Ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Anna Ojala, ympäristösuunnittelija, p. 040 484 0738
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



ITÄMERIHAASTE

**TOIMENPITEITÄ KAUDELE 2024–2028 JA
ONNISTUMISIA VUOSILTA 2019–2023**

SISÄLLYS

1. Johdanto	3
2. Toimenpiteitä edellisellä kaudella 2019–2023	4
2.1 Kirkkaat rannikkovedet	4
2.2 Hyvinvoiva meriluonto	5
2.3 Suunnitelmallinen vesialueiden käyttö	5
3. Toimenpiteitä kaudelle 2024–2028.....	8
4. Itämeri-toimenpiteemme, jotka aiomme toteuttaa kaudella 2024–2028	9
4.1 Rehevöitymisen hillitseminen	9
4.2 Haitallisten aineiden vähentäminen.....	11
4.3 Luonnon monimuotoisuuden lisääminen	11
4.4 Roskaantumisen estäminen.....	13
4.5 Yhteistyön ja osallisuuden lisääminen.....	13
5. Lähteitä	15

Julkaisija: Vantaan kaupunki

01/2025

Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelu

Kansikuva: Sinikka Rantalainen, Vantaankoski

1. JOHDANTO

Vantaan kaupunki on ollut mukana Itämerihaasteessa vuodesta 2007 alkaen. Itämerihaaste on Turun ja Helsingin kaupunkien käynnistämä verkostoaloite, joka kutsuu organisaatioita sitoutumaan Itämeren suojeluun ja toteuttamaan lain vaatimukset ylittäviä konkreettisia toimenpiteitä Itämeren hyväksi. Itämerihaasteen visio on puhdas, tuottava ja yhteinen meri.

Itämerihaasteessa on käynnistynyt neljäs toimenpidekausi 2024–2028 ja siinä on määritetty kuusi päätavoitetta, jotka kattavat Itämeren tilaan merkittävimmin vaikuttavia uhkia ja keskeisimpiä ratkaisuja:

- 1) meren kestävän käytön edistäminen,
- 2) roskaantumisen estäminen,
- 3) haitallisten aineiden vähentäminen,
- 4) luonnon monimuotoisuuden lisääminen,
- 5) rehevöitymisen hillitseminen ja
- 6) yhteistyön ja osallisuuden lisääminen.

Nyt uuden toimenpidekauden alkaessa on aika tarkastella Vantaan edellisen kauden onnistumisia ja asettaa toimenpiteitä seuraaville vuosille 2024–2028. Uuden kauden toimenpiteet viedään Vantaan Resurssiviisauden tiekarttaa toteuttaviin toimenpiteisiin ja niitä seurataan Ympäristövahti-työkalun avulla. Toimenpiteiden eteneminen raportoidaan vuosittain ympäristövastuureportissa.

Itämerihaaste on yksi Vantaan kaupungin sitoumuksista, joka edistää kaupungin Resurssiviisauden tiekartan tavoitteita. Tiekartta on kaupunkistrategiaa toteuttava ohjelma, joka ohjaa kaupunkia kohti ekologista kestävyttä ja hiilineutraaliutta vuonna 2030. Tiekarttaan on kirjattu joukko luonnon monimuotoisuutta edistäviä tavoitteita, kuten vesistöjen luonnontilaisuuden ja monimuotoisuuden parantaminen. Alle on koottuna tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistalla olevia tavoitteen ”Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan” nykyisiä toimenpiteitä.

- Huolehditaan kalojen vaellusmahdollisuuksista Vantaan puroissa poistamalla vaellusesteitä ja rakentamalla kutusoraikkoja.

- Järjestetään vieraslajien torjuntatalkoita purotalkkaritoiminnassa.
- Seurataan purovesien laatua säännöllisesti (myös piilevät) ja tuloksien perusteella käytännön valvontatyössä vaaditaan toimenpiteitä vedenlaadun parantamiseksi.
- Kuusijärven veden laadun heikkeneminen estetään ja veden laatua seurataan.
- Lammaslammen tilaa parannetaan tarvittavilla toimilla.
- Puretaan Kirkonkylänkosken pato.

2. TOIMENPITEITÄ EDELLISELLÄ KAUDELLA 2019–2023

Vantaan Itämerihaasteen toimenpiteet toteuttivat edellisellä kaudella 2019–2023 etenkin kolmea tavoitetta: Kirkkaat rannikkovedet, hyvinvoiva meriluonto ja suunnitelmallinen vesialueiden käyttö. Seuraavassa käydään lyhyesti läpi tavoitteiden toteutumista.

2.1 KIRKKAAT RANNIKKOVEDET

Kirkkaat rannikkovedet - tavoitetta Vantaalla on edistetty kiinnittämällä huomiota vesistöjen ravinnekuormituksen vähentämiseen ja hulevesien laatuun.

Vesistöjen ravinnekuormituksen vähentämistä on edistetty vesihuoltolain valvonnassa tekemällä vesihuoltolain mukaisella toiminta-alueella alueellista valvontaa, jolloin tarkastetaan viemäriverkostoon liittymättömien kiinteistöjen jäteveden käsittely ja kehoitetaan kiinteistöjä liittymään. Myös viemäriverkostojen ulkopuolisilla pohjavesialueilla ja ranta-alueilla on tehty kiinteistöjen jätevesien käsittelytarkastuksia.

Vantaan hulevesiohjelma päivitettiin vuonna 2023. Toimenpidekauden 2019–2023 rehevöitymisen vähentämiseen ja hulevesien hallintaan liittyivät muun muassa seuraavat tehdyt toimenpiteet:

- Lammaslammen niittotyöt vuosina 2021–2023
- Vantaan rakennetut hulevesikohteet (11 kpl)
 - Kuusijärven pysäköintialueen hulevesirakenteet
 - Tikkurilan Ävikin rannan hulevesikasetti
 - Länsimäentien suodatuskenttä

- Kulokukkulan viivytyksaltaat
- Kulokukkulan lumenvastaanottopaikka
- Tikkurilanrannan itäosan hulevesikasetit
- Krakanojan altaat
- Katriinantien laskeutusaltaat
- Lipunkantajanpuiston oja
- Raappavuorentien hulevesipainanne
- Pellaksenoja

2.2 HYVINVOIVA MERILUONTO

Hyvinvoiva meriluonto -tavoitteen alla oli toimenpiteenä vedenlaatutiedon lisääminen. Vantaalla valmistui toimenpidekaudella muun muassa opinnäytetyö hulevesien laadusta: Huleveden laatu eri maankäyttöalueilla Vantaalla (Pyrö Lundén 2020). Työssä tutkittiin huleveden laatua neljällä erityyppisellä alueella. Havaintopaikat edustivat pientalo-, kiertotalous-, maatalous- sekä teollisuus-, työpaikka- ja liikennealuetta. Havaintopaikoilta otettiin näytteitä, joiden avulla selvitettiin huleveden laatua ja siinä yleisimmin esiintyviä haitta-aineita.

Tutkimustulosten perusteella todettiin, että maankäyttö vaikuttaa merkittävästi huleveden laatuun. Pientaloalueella syntyvä hulevesi oli melko hyvälaatuista, kun taas kiertotalousalueen hulevedessä todettiin hyvinkin suuria haitta-ainepitoisuuksia. Maatalousalueella sulfaattipitoinen maaperä vaikutti huomattavasti huleveden laatuun ja myös teollisuus- työpaikka- sekä liikennealueen hulevesi oli selvästi kuormittunutta. Johtopäätöksenä todettiin, että hulevesien käsittely on tarpeellista erityisesti alueilla, joissa on teollista toimintaa, runsaasti liikennettä ja paljon vettä läpäisemätöntä pintaa.

2.3 SUUNNITELMALLINEN VESIALUEIDEN KÄYTTÖ

Suunnitelmallinen vesialueiden käyttö -tavoitteen alla on edistetty muun muassa vesistökohteiden parempaa huomiointia kaavasuunnittelussa. Vantaan uusi yleiskaava tuli pääosiltaan voimaan vuoden 2023 alussa, ja siinä esitetään mm. kaupungin kattava viheralueverkosto ja ekologinen verkosto. Yleiskaava sisältää myös viherrakennetta koskevia määräyksiä. Puroja koskevan yleismääräyksen mukaan purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaistaa. Yleiskaavamääräyksen mukaan

jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.

Yleiskaavan 2020 luo-alueiden (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden) kokonaisuuteen tuotiin myös useita uusia arvokkaita puroluontokohteita: Sotunginoja, Lillån alajuoksu ja Jelmusanoja, jotka ovat peltoalueilla mutkittelevia ja rantavyöhykkeiltään hyvin säilyneitä puro-osuuksia; Kylmäoja ja Rekolanoja, jotka ovat kalastoltaan erityisen merkittäviä puroja, Kormuniitynoja ja Sotunginoja, jotka ovat meriyhteyden omaavia puroja; Itä-Hakkilanoja-Liinapelto, Lammaslampi tulo- ja laskupuroineen, Pytinoja, Krakanojan latva, Kynikenoja, jotka ovat paikallisesti tai muuten tärkeitä luontokohteita, joissa puro tuo erityismerkityksen. Arvokkaat puroluontokohteet täydentävät Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden verkostoa.

Vantaan kaupunkiympäristön toimialalla on käytössä kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, kuten vihertehokkuuden laskenta vuodesta 2017 alkaen. Julkisten viher- ja katualueiden kasvillisuuden lisäksi tarvitaan tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuusmenetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuin ympäristöjä tiivistyvään kaupunkiin. Sen avulla varmistetaan riittävä kasvullinen ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Kaikkiin uusiin asemakaavoihin sisällytetään vihertehokkuuslaskenta.

Alla tavoitteiden toteutuminen vielä yhteenvetotaulukoissa.

Kirkkaat rannikkovedet, tavoitteet

Vesistöjen ravinnekuormituksen vähentäminen

Toimenpiteet	Toteuttaja	Aikataulu	Toteutuminen
Viemäriverkkoon liittymättömien kiinteistöjen rekisterin luominen ja toimet liittymisen velvoittamiseksi	HSY, Vantaan ympäristökeskus	2020–2023	Tavoite toteutunut osittain. Rekisterin luominen ei ole vielä toteutunut. Mittaus- ja geopalveluissa on saatu käyttöön HSY:n tonttiliittymien rajapinta Mattiin. Tällä kaudella se myös Ympäristökeskukseen, jos on käyttökelpoinen. Toimia liittymisen velvoittamiseksi: tehty vesihuoltolain alueellista valvontaa ranta- ja pohjavesialueilla.

Hulevesien laadun ja määrän parempi hallinta

Toimenpiteet	Toteuttaja	Aikataulu	Toteutuminen
Hulevesipilottikohteiden vedenlaadun mittaukset esim. Länsimäen suodatuskenttä, Tikkurilan väritehtaanrannan biohiilisuodattamo	Vantaan kuntatekniikan keskus, Ympäristökeskus	2020–2023	Toteutunut. Länsimäentien suodatuskenttätutkimus; Tikkurilan väritehtaanrannan biohiilisuodattamo; opinnäytetyö Eero Assmuth: Tikkurilantien hulevesien toimivuus.

Hyvinvoiva meriluonto

Vedenlaatutiedon lisääminen

Toimenpiteet	Toteuttaja	Aikataulu	Toteutuminen
Jatkuvatoimisen vedenlaadun mittausjakson järjestäminen purokohteissa	Ympäristökeskus, Liikuntapalvelut	2020–2023	Ei ole toteutunut kaupungin osalta, mutta VHVSY toteuttaa vedenlaadun tarkkailua sekä Keravanjoella että Vantaanjoella
Jatkuvatoimisen vedenlaadun mittausjakson järjestäminen kolmessa hulevesikohteessa	Ympäristökeskus	2020	Ei ole toteutunut.
Selvitys hulevesien laadusta Vantaalla	Ympäristökeskus	2019–2021	Toteutunut. Pyry Lundénin opinnäytetyö 2020: Huleveden laatu eri maankäyttöalueilla Vantaalla.

Suunnitelmallinen vesialueiden käyttö

Vesistökohteiden parempi huomioiminen kaavasuunnittelussa

Toimenpiteet	Toteuttaja	Aikataulu	Toteutuminen
Yleiskaavaan ja asemakaavaan sisällytetään riittävät tilavaraukset vesistöille purokäytävien mitoitushjeen mukaisesti	Kaupunkisuunnittelu, Ympäristökeskus, Kuntatekniikan keskus	2019–2023	Toteutunut: Yleiskaavaan 2020, joka tuli voimaan suurimmassa osassa kaupunkia 11.1.2023, lisättiin yleismääräykset: Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä. Purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaistaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.
Puroluonnon suojelukohteiden määrän lisääminen yleiskaavassa	Kaupunkisuunnittelu-keskus, Ympäristökeskus	2020–2023	Toteutunut

Hulevesien laadun ja määrän parempi hallinta

Toimenpiteet	Toteuttaja	Aikataulu	Toteutuminen
Kaikkiin uusiin asemakaavoihin sisällytetään vihertehokkuuslaskenta	Kaupunkisuunnittelu	2020–2023	Toteutunut. Asemakaavoituksessa on linjattu 1.9.2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen.

3. TOIMENPITEITÄ KAUELLE 2024–2028

Vantaa on mukana maksuttomassa Itämerihaasteverkostossa myös vuosina 2024–2028. Kaupunki tunnistaa vastuunsa meren käyttöpaineiden ja meren tilan

parantamisen yhteensovittamisessa. Haastamme itsemme ja organisaatiomme työhön terveen ja tuottavan Itämeren puolesta vahvistaaksemme yhteistä tunnetta lähivesiemme omistajuudesta ja vastuuta niiden hyvinvoinnista.

Vastaamme yhteiseen haasteeseen vapaaehtoisesti, tekemällä vesistöjen eteen enemmän, kuin mitä laki ja ydintoimintamme vaatimukset edellyttävät. Sitoudumme konkreettisiin toimiin vähentääksemme oman toimintamme aiheuttamaa kuormitusta lähivesiin ja Itämereen. Organisaatiomme sitoutuu Itämerihaasteeseen ja toimimaan yhteisen vision edistämiseksi käynnistämällä yhden tai useamman, seuraaviin teemoihin liittyvän Itämeri-toimenpiteen, seuraavan 12 kuukauden kuluessa.

4. ITÄMERI-TOIMENPITEEMME, JOTKA ALOITTEAMME TOTEUTTAA KAUDELLA 2024–2028

4.1 REHEVÖITYMISEN HILLITSEMINEN

Rehevöitymisen hillitsemisen tavoitteena on vähentää sisävesistöihin ja Itämereen päätyvää kiintoaineen ja ravinteiden, kuten fosforin ja typen, kuormitusta, sekä tehostaa ravinteiden kiertotaloutta. Toimenpiteemme teemaan on esitetty alla.

ITÄMERISITOUMUS KOSKIEN UUDISTAVAA PELTOVILJELYÄ

Vuonna 2024 tehdyn Itämeri-sitoumuksen myötä Vantaan kaupungin hallinnoimilla peltoalueilla tavoitellaan viljelyn uudistamista niin, että pelloilla olisi kasvipeite ympäri vuoden. Tämä vähentää ravinteiden ja kiintoaineiden huuhtoutumista pelloilta vesistöihin. Näin kaupunki edistää uudistavaa, ilmastokestävää viljelyä. Itämeri-sitoumuksessa Vantaa myös sitoutuu ylläpitämään arvokasta kulttuurimaisemaa ja lisäämään luonnon monimuotoisuutta. Kaupungilla on peltoalaa noin 800 hehtaaria, josta vajaa puolet on kaupungin maatilojen hoidossa.

Uudistavan viljelyn ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi Vantaan kaupunki tarjoaa peltojaan tutkimuskäyttöön Maatalouden biodiversiteettiratkaisut - hankkeessa. Se kuuluu Carbon Action -ohjelmaan, jonka eri hankkeiden tavoitteena luoda huoltovarma ruokajärjestelmä, joka on hyväksi Itämerelle, ilmastolle, monimuotoiselle luonnolle ja viljelijöille.

PÄIVITETYN HULEVESIOHJELMAN KÄYTTÖÖNOTTO

Vantaan hulevesiohjelma on päivitetty vuonna 2023. Hulevesiohjelma perustuu neljään lähtökohtaan, jotka ovat kaupunkirakenteen tiivistyminen, ilmastonmuutos ja siihen sopeutuminen, luonnon monimuotoisuus ja hulevesilainsäädäntö. Ohjelmassa on seitsemän päätavoitetta ja näiden alle sijoittuvia toimenpiteitä, joilla pyritään saavuttamaan tavoitteet kymmenen vuoden aikajänteellä.

Ohjelman päätavoitteet ovat:

- 1) Hulevesien hallinnan parantaminen ja hulevesitulvien vähentäminen;
- 2) Hulevesien laadun parantaminen ennen vastaanottavaan vesistöön laskemista;
- 3) Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääminen;
- 4) Pohjaveden laadun parantaminen ja pohjaveden tason säilyttäminen;
- 5) Vesialueiden arvostuksen nostaminen ja hulevesien hyödyntäminen positiivisena resurssina;
- 6) Toimiva viranomaisyhteistyö ja tiedonkulun parantaminen hulevesiasioissa ja
- 7) Vantaan hulevesiin liittyvien toimintatapojen jatkuva parantaminen.

Kaudella 2024–2028 on suunnittelussa ja toteutuksessa muun muassa Haxberginhaan hulevesialtaat, Metsopuiston hulevesirakenteet ja Kormuniitynojan kunnostustyöt sekä Koisotien lumenvastaanottoalueen biosuodatuksen kunnostaminen.

LUONNONMUKAISTEN HULEVESIRAKENTEIDEN SEURANNAN TUTKIMUSHANKE

Kaupunki tulee seuraamaan kahden hulevesirakenteen toimivuutta vuonna 2025. Kohteiksi on valittu Tikkurilantien suodatus ja Illenpuiston altaat. Yhteistyöhankeessa on mukana Espoo ja Helsingin kaupunki. Tarkoituksena on arvioida tutkittavien hulevesikohteiden toimivuus vesinäytteiden avulla sekä laatia kasvillisuuskartoitus.

GREEN CITY ACCORD -ALOITE

Vantaa on liittynyt Green City Accord –aloitteeseen, joka on Euroopan komission vuonna 2020 julkistama ympäristönsuojeluun sitoutuneiden eurooppalaisten kaupunkien aloite. Sen avulla kaupungeista halutaan tehdä puhtaampia ja terveellisempiä elinympäristöjä.

Aloitteen allekirjoittaneet kaupungit sitoutuvat vuoteen 2030 mennessä tekemään kaupungeista houkuttelevia asuinpaikkoja, joissa kaupunkilaiset saavat hengittää puhdasta ilmaa, nauttia puhtaasta vedestä, käyttää puistoja ja viheralueita ja nauttia melusaasteen vähenemisestä. Aloitteen tavoitteena on myös toimiva kiertotalous, ja jätteen muuttaminen resurssiksi uudelleenkäyttämällä, korjaamalla ja kierrättämällä.

Tavoitteena puhtaampien vesien osalta on saada aikaan merkittävää edistystä vesistöjen laadun parantamisessa ja vedenkäytön tehokkuudessa. Tavoitteen etenemistä seurataan kolmen vuoden välein.

4.2 HAITALLISTEN AINEIDEN VÄHENTÄMINEN

Haitallisten aineiden vähentämisen tavoitteena on vähentää ja estää haitallisten aineiden, kuten myrkyllisten kemikaalien, muovin ja öljyjen, pääsyä veteen, maahan ja ilmaan. Toimenpiteemme teemaan on esitetty alla.

TYÖMAAVESIOHJEEN TOIMENPITEET KÄYTTÖÖN

Vantaan kaupunki on ollut mukana tekemässä pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Ohjeesta ja herkistä vesistöistä on tehty viestintäkampanja yhdessä pääkaupunkiseudun kaupunkien ja HSY:n kanssa keväällä 2024. Oppaassa esitetyt ohjeet on otettu käyttöön vuonna 2024. Rakennusvalvonta informoi ohjeesta luvan hakijoita. Ympäristökeskus jatkaa viestintää herkistä vesistökohteista ja tekee vuosittain tarkastuksia työmaakohteissa. Tavoitteina on ohjeistuksen ja valvonnan avulla saada hallittua ja hillittyä vesistöihin ja viime kädessä Itämereen päätyvien haitallisten aineiden pääsyä.

Työmaavesiohje vastaa ympäristönsuojelulain, EU:n vesipuitedirektiivin ja valtioneuvoston lohi- ja taimenstrategian tavoitteisiin ympäristön ja vesien tilan parantamiseksi. Ohjeen päivittämisen yhteydessä rajattiin Vantaan herkkiä vesikohteita, lähinnä puroja ja lähteitä. Herkät vesikohteet ovat nähtävissä Vantaan avoimessa karttapalvelussa.

4.3 LUONNON MONIMUOTOISUUDEN LISÄÄMINEN

Luonnon monimuotoisuuden lisäämisen tavoitteena on ehkäistä luontokatoa ja turvata lajien ja elinympäristöjen kirjoa torjumalla vieraslajeja sekä suojelemalla ja ennallistamalla luonnonympäristöjä.

LUONTOPOSITIIVISUUSTAVOITE

Vantaan tavoitteena on olla luontoposiitiivinen vuoden 2030 loppuun mennessä. Luontoposiitiivisuus tarkoittaa, että kaupungin toiminnasta aiheutuu luonnon monimuotoisuudelle enemmän hyviä kuin huonoja vaikutuksia. Tavoitteeseen pääsemiseksi tarvitaan mm. lisää suojelua, luontoalueiden, kuten soiden, ennallistamista, ekologisten verkostojen parantamista ja kaupunkivihreän lisäämistä. Vieraslajitorjuntaa tulisi myös tehostaa. Tavoitteena on myös kasvattaa ”luontosydämenjälkeä”, eli saada aikaan laajempaa ajattelutavan muutosta, ottaa luonto vahvemmin osaksi suunnittelua, toteutusta ja päätöksentekoa sekä lisätä yhteistyötä, osallisuutta ja viestintää luontotyössä.

Luontoposiitiivisuustavoitteet ja niihin liittyvät toimenpiteet ja mittarit tullaan liittämään osaksi kaupunkistrategiaa toteuttavaa Resurssiviisauden tiekarttaa, joka päivitetään kaupunkistrategian uusimisen yhteydessä. Strategia valmistuu vuoden 2025 loppuun mennessä.

PUROTALKKARITOIMINTA

Vantaan purotalkkaritoiminta on aloitettu vuonna 2016. Tänä aikana on muun muassa kunnostettu lähes 40 kutusoraikkoo ja järjestetty kymmeniä talkoita purokohteissa eri puolilla Vantaata. Purotalkkarit purkavat myös vaellusesteitä ja tekevät eroosiosuojauksia. Lisäksi työtehtäviin kuuluu luontoon kuulumattomien roskien siivoamista ja haitallisten vieraslajien torjuntaa, talkoita sekä Vantaan purojen lajistokartoituksia.

Purotalkkaritoiminta on lisännyt vantaalaisten tietoisuutta puroluonnosta ja ollut innostamassa kuntalaisia luonnonsuojelutyöhön tiedotuksen ja talkotoiminnan kautta. Purotalkkaritoimintaa jatketaan myös uutena toimenpidekautena.

LÄHILUONTO-OPASTOIMINTA

Vantaan ympäristökeskus on järjestänyt vuodesta 2017 alkaen lähiluonto-opastoimintaa osana lähiluonnon teemavuosia. Lähiluonto-oppaat ovat toteuttaneet keväästä syksyyn ulottuvilla kausilla ympäristökasvatusta kohderyhmien, kuten päiväkotien ja peruskoulujen, omissa lähiympäristöissä. Lisäksi he ovat järjestäneet muun muassa haitallisten vieraslajien kitkentätalkoita useissa Vantaan purokohteissa yhteistyössä purotalkkareiden kanssa sekä tehneet viestintää vieraslajeista ja lähiluonnosta. Lähiluonto-opastoimintaa jatketaan Vantaan pienvesikohteilla ja esimerkiksi Itämeripäivä -tapahtumissa myös uutena toimenpidekautena.

PATOJEN PURKAMISET

Vantaalla on suunnitelmissa Keravanjoessa sijaitsevan Kirkonkylänkosken padon osittainen purkaminen vuonna 2025. Kirkonkylänkosken 1840-luvulla rakennettu patoa halutaan purkaa, sillä se haittaa kalojen ja pohjaeliöstön kulkua joessa. Padon yhteyteen on 1990-luvulla rakennettu kalaportaat, jotka eivät kuitenkaan ole edistäneet kalojen kulkua toivotusti.

Padon purkamisen yhteydessä kehitetään myös Kirkonkylänkosken ranta-aluetta. Pato ranta-alueineen sijaitsee osin Vantaan, osin Helsingin puolella. Padon purkaminen ja ranta-alueen kehitys toteutetaan Vantaan ja Helsingin yhteishankkeena. Lisäksi ympäristöjärjestö WWF Suomi osallistuu padon purkuhankkeeseen.

4.4 ROSKAANTUMISEN ESTÄMINEN

Roskaantumista estämisen tavoitteena on minimoida syntyvän roskan määrä, lajittelemalla syntyvä jäte asianmukaisesti ja poistamalla ympäristöön jo päätynyttä roskaa.

- Vantaa jatkaa mukana Pidä saaristo siistinä ry:n viestintäkampanjassa "Mahanpuruja muovista". Kampanjassa vesistöjen roskaantumiseen pyrittiin puuttumaan mm. merkitsemällä hulevesikaivojen kansia Mahanpuruja muovista -tarroilla. Vantaalla tarroja on kiinnitetty maahan hulevesikaivojen ympärille muun muassa Tikkurilassa.

4.5 YHTEISTYÖN JA OSALLISUUDEN LISÄÄMINEN

Yhteistyön ja osallisuuden lisäämisen tavoitteena on lisätä vesiensuojelullista yhteistyötä organisaatioiden sisällä ja niiden välillä, lisätä tietoa parhaista käytännöistä ja tuoda Itämeren huomioiminen osaksi organisaation normaalia toimintaa. Toimenpiteemme teemaan on esitetty alla.

VHVSY-TOIMINNASSA MUKANA

Vantaa on uudella toimikaudella mukana Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen (VHSVY) toiminnassa, joka edistää monin tavoin muun muassa vesiensuojelua Vantaanjoen alueella.

VÄLKE-RYHMÄ JA SEN PUHEENJOHTAJUUSKAUSI 2024–2025. TEEMANA VESI

Vantaa toimii Välke-ryhmän (Uudenmaan ympäristökasvatuksen ja -tietoisuuden edistämisyhdistys) puheenjohtajana vuosina 2024–2025. Ryhmässä on edustajat 20 eri organisaatiosta. Välke-ryhmän toiminnan tavoitteena on lisätä ympäristökasvatustoimijoiden verkostoitumista ja tiedonvaihtoa sekä ympäristökasvatustyön näkyvyyttä Uudellamaalla. Tavoitteena on edistää verkostoitumista myös laajemman yhteistyöverkoston voimin.

Rattailla-ohjelma on Välke-ryhmän yhteinen toimintaohjelma ja vuosina 2024–2025 painopisteenä on vesi. Vuonna 2024 Vantaan kaupunki ja muita Välke-ryhmän jäsenorganisaatioita osallistuivat Itämeripäivään. Lisäksi marraskuussa 2024 järjestettiin verkoston vuosittainen seminaari toimintakauden mukaisella vesiteemalla, ”Lähivedet ympäristökasvatuksessa” -seminaari.

Vantaan ympäristökeskuksessa toteutetaan vuonna 2025 ELY-keskuksen rahoittama Ympäristökasvatuksesta virtaa vesiensuojeluun -hanke, joka linkittyy Välke-ryhmän toimintaan. Hankkeeseen palkataan koordinaattori edistämään purojen suojelua ja niistä tiedottamista. Hankkeessa lisätään eri kohderyhmien vesistötietoisuutta seminaarien, webinaarien sekä uusien viestintämateriaalien avulla. Hankkeessa toteutetaan myös konkreettisia pienvesien varsien vieraslajien torjuntatalkoita asukkaille ja yrityksille sekä aktivoidaan heitä omatoimiseen vieraslajien torjuntaan.

5. LÄHTEITÄ

Haatainen, P. 2020: Itämerihaaste -toimenpideohjelma kaudelle 2019–2023. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus.

Haatainen, P. 2015: Itämeri alkaa puroista – Vantaan kaupungin onnistumisia sekä uudet sitoumukset kaudelle 2014–2018.

Itämerihaaste <https://itamerihaaste.fi/>

Itämerisitoumus <https://www.bsag.fi/ajankohtaista/uusi-itameri-sitoumus-tulee-nakymaan-vantaan-kaupungin-pelloilla-valinnoissa-ja-toiminnassa/>

Lundén, P. 2020: Huleveden laatu eri maankäyttöalueilla Vantaalla. -Opinnäytetyö, Hämeen ammattikorkeakoulu.

Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje. <https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>

Selvitys puroluonnon täydennyskohteista yleiskaavaa 2020 varten. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, Rantalainen Sinikka 27.9.2019. 20 s. [Yleiskaava 2020 Puroluonto.pdf](#)

Vantaan hulevesiohjelma 2023. – Kaupunkiympäristön toimiala, Hulevesityöryhmä. <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-hulevesiohjelma-2023.pdf>

Vantaan resurssiviisauden tiekartta. Valtuustokausi 2021–2025. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 28.2.2022. https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Resurssiviisauden%20tiekartta_0.pdf





9 §

**Asemakaavan muutos 002468 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi /
Satomäentie 1 / SP**

VD/8417/10.02.04.00/2020

SP/KK-I/THU/VIK

Esittelijä poisti asian esityslistalta.



10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 161900, 16 Kaivoksela / Palotie / SP

VD/2285/10.02.04.00/2022

TeA/SP/TKA/SSO/MT/VIK

Asemakaava käsittää täydennettävän pientaloalueen ja yritystontteja. Alueella on suojeltava Palotie, suojeltavia rakennuksia ja arvopuita. Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 16192–16194, osia kortteleista 16190, 16191, 16201 sekä katu- ja erityisalueita, kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 16201 sekä katu- ja erityisalueita.

Alue sijaitsee Vanhan Kaarelantien ja Helsingin rajan välissä ja käsittää Palotien, Palokujan, Laitilantien ja Laitilankujan sekä Yhtiönkujan numerot 1–3.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaupunki ja yksityiset.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä, katusuunnitelmien ja meluselvityksen osalta Ramboll.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueella on asuinaluetta A ja liikenneyhteys Hämeenlinnanväylälle.

Alueella on vanhoja teitä, vpk:n talo, pientaloja ja teollisuuskiinteistö.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

Alueelle osoitetaan nykyiseen rakentamiseen liittyen asuinrakennusten A, erillispientalojen AO, asuinpienalojen AP, rivitalojen AR, sekä teollisuus- ja varistorakennusten T korttelialueita, suojaviheralue EV ja näihin liittyviä katuja.

Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m², josta asumiseen 4 604 k-m². Tästä kaupungin osuus on 2 090 k-m². Teollisuustontilla laajennetaan tontin käyttötarkoitusta palveluihin enintään 500 k-m². Suurin kerrosluku on kaksi, paitsi teollisuustontilla kolme. AP-tonteilla sallitaan ullakkoasumista.

Rakennusperintökohteet Kaarelantaival (nyt Palotie), Vpk:n talo (1950), vanhimmat asuintalot (1931, 1951) sekä Yhtiönkujan kilometripylväs ja arvopuita suojellaan. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskallion suojaviheralueella.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavaa laadittiin aluksi osana kaavaa 161800 Palotie ja Yhtiönkuja, mikä jaettiin kolmeksi kaavaksi 10.3.2022.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 27.1.2021 ja 3.4.2024 sekä erilliset kuulemiset 21.7.2021 ja 7.5.2024.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä ja suunnitella tonttejaan. Kaavasta järjestettiin Teams-kokous 16.3.2021 ja kiertokävely 17.4.2024. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 62. Ne ovat vastatineineen kaavaselostuksessa.

Maanomistajien toiveet kaavaan on huomioitu mahdollisuuksien mukaan. Kerrostaloja ei kuitenkaan sallita voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle asuinalueelle A, jolla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Palokujan jatkamista jalankulkukatuna Palotielle vastustettiin. Se sijoittuu HSY:n johtorasittele ja lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Palotielle on tulossa lisää asumista myös Helsingin puolelle.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.3.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9, Kv 10.10.2022 § 7). Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 604 k-m², josta kaupungin maalle 2090 k-m².

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2024 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.6.2024 § 32

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 4.6.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.7. – 3.9.2024. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kaksi.

Uudenmaan ELY-keskus lausui pihojen melutasoista ja että erityisesti kolmen A-korttelin osalta melutaso ylittyy.

- Kolme pientä asuinrakennusten korttelialuetta A muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi K. Melumääräykset tarkistetaan.

Vantaan kaupunginmuseo on inventoinut rakennuksia uudelleen ja lausui, että Palotie 10:n taloa ei suojeltaisi, mutta Palotie 10:n kivimuuri suojeltaisiin ja suojelumääräykset tarkistettaisiin.

- Suojelukohteet ja suojelumääräykset on tarkistettu kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.

Samalla kaavamääräyksiä on muutenkin tarkistettu.

Esitetyt tarkistukset ovat olennaisia, joten kaava on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan lausuntoihin esitetyt vastineet ja tehdään esitetyt tarkistukset.
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa lausuntoihin esitetyt vastineet ja tehdään esitetyt tarkistukset.
- b) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie,
- c) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti uudelleen nähtävillä 4.12.2024 – 9.1.2025. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostukseen on tarkistettu erityisesti Helsingin puolen rakentamislunnos (s. 68). Samalla selostusta on muutenkin tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2025 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 161900, 16 Kaivoksela / Palotie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 11.2.2025
- Asemakaavaselostus 11.2.2025
- Lausunnot ja vastineet 22.10.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 321 2132,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus / TKa

**ASEMAKAAVAEHDOTUS JA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
161900 PALOTIE
LAUSUNNOT JA VASTINEET
22.10.2024**

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161900 PALOTIE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 17.6.2024 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavasta ja asemakaavan muutos-ehdotuksesta 161900 Palotie. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausuja	Tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 Uudenmaan ELY- keskus	Rakennussuojelu ja kulttuuriympäristö on huomioitu asianmukaisesti. Asuinkortteleihin leikki- ja oleskelualue, jossa päivämelutaso on alle 55 dB. Lasitetut parvekkeet ja terassit eivät korvaa pihaa. Erityisen vaikea tilanne on A-kortteleissa. T-kortteli tulee esittää merkinnällä TY ja määrätä, että alueella ei saa olla toimintaa, joka aiheuttaisi ohjeavot ylittävää melua ympäröivillä asuinalueilla.	A-korttelit 3 kpl K-kortteleiksi. AO-, AP- ja AR-kortteleihin uudet melumääräykset. T-kortteliin uusi ympäristön-suojelumääräys.
Nro 2 Vantaan kaupunginmuseo	Museo on tutkinut rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Palotie 10:n talon suojelua ei enää esitetä, mutta kivimuuri esitetään suojeltavaksi. Suojelumääräyksiin tarkistuksia.	Tehdään esitetyt tarkistukset.
Nro 3 Helsingin kaupunki	Lausuntoa ei saatu.	—

Nro 1 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Kaavaehdotuksessa on huomioitu rakennussuojelu ja kulttuuriympäristö asianmukaisesti.

ELY-keskus katsoo, että kaikkiin asuinkortteleihin tulee määräyksiin varmistaa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue, jossa päivämelutaso on 55 dB. Lasitetut parvekkeet ja terassit eivät korvaa piha-aluetta. Esitetyt määräykset eivät yksiselitteisesti mahdollista meluohjeiden mukaista oleskelupihaa kaikille asuinkortteleille. Erityisen vaikea suunnittelutilanne on A-merkinnällä esitetyillä pienillä rakennuspaikoilla. Kaavaa tulee tarkentaa näiltä osin.

ELY-keskus katsoo, että kaavan kokonaisratkaisu huomioiden, T-kortteli tulee esittää merkinnällä TY ja määrätä, että alueella ei saa olla toimintaa, joka aiheuttaisi ohjeistettua ylittävää melua ympäröivillä asuinalueilla.”

Vastine

Kyseessä on pientalojen täydennysrakentamisalue, jolla ELY-keskus on katsonut vt3:n tiesuunnitelmaluonnoksessa 9.12.2020, että alueen tiemelutaso voi olla 55–60 dB. Hämeenlinnanväylän ja kaavan yhteissuunnittelussa pientaloalueen melutaso ei ollut ongelma, koska kyse oli täydennysrakentamisesta.

Kuninkaantammenrinteeseen liittyvät A-korttelialueet 16192, 16193 ja 16201 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi K, autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti. A-korttelialue 16194 jää edelleen A-kortteliksi, koska sen pihalla melutaso on alle 55 dB. Pienet liikerakennukset luovat keskeiseen risteykseen kyläidentiteettiä.

AO-, AP- ja AR-korttelialueille annetaan määräys leikki- ja oleskelupaikan melutasosta. Ääneneristävyyismääräykset on tarkistettu.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle T ehdotettu maankäyttömerkintä teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY, ei salli rakennuksen käyttämistä kokonaan varastona, kuten voimassa oleva asemakaava sallii.

Siten T-korttelialueelle lisätään seuraava kaavamääräys: Rakennukseen saa sijoittaa sellaista teollisuutta ja varastointia, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua asuntojen läheisyyteen. (Määräys on sovellettu YM oppaasta 12/2003 s. 50.)

Esitetyt muutokset ovat olennaisia ja edellyttävät kaavan uutta nähtäville panoa.

Tarkistukset

A-korttelialueet 16192, 16193 ja 16201 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi K, autopaikkoja on varattava 2 ap / tontti.

AO-, AP- ja AR-korttelialueille annetaan määräys leikki- ja oleskelupaikan melutasosta. Ääneneristävyyismääräykset on tarkistettu.

T-kortteliin lisätään kaavamääräys: Rakennukseen saa sijoittaa sellaista teollisuutta ja varastointia, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua asuntojen läheisyyteen.

Kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta on muutenkin tarkistettu.

Muutokset ovat olennaisia, joten asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Nro 2 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 161900 Palotie. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa pientaloaluetta ja yritystontti. Museo on lausunut mielipiteensä 2.5.2024 (Dnro VKM/096/2024) sekä 21.5.2024 (Dnro VKM/101/2024) päivätyissä lausunnoissaan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmista.

Museo esitti mielipiteissään alueella sijaitsevien rakennusperintökohteiden (kolme rakennusta ja kilometripylväs) suojeluperusteiden selvittämistä. Museo totesi, että selvityksessä tulisi ilmetä rakennusten kyläkuvallinen asema ja pihapiirien arvo, jotta uudisrakentamisen vaikutusten arviointi suhteessa mahdolliseen rakennusten suojeluun olisi mahdollista tehdä. Museo esitti Palotien linjauksen suojelua.

Kaavaselostuksessa on avattu Kaarelan kylän historiallista taustaa (sivut 4–6), mutta tarkempi analyysi suojeltavaksi esitettyjen kohteiden rakennushistoriallisista ja kyläkuvasta puuttuu. Tältä osin museo pitää kaavaehdotusta puutteellisena. Kylän historiaa on selostettu vuoteen 1950 asti ja inventoituja rakennuksia on käsitelty vain pintapuolisesti. Asemakaavaratkaisussa ei ole huomioitu pihapiirejä, eikä selostukseen ole liitetty maiseman muutokseen liittyvää analyysiä. Puutteellisen selvitystyön takia kaavaselostuksessa on virheitä, jotka vaikuttavat suojeluratkaisuihin. Myöskään suojelumääräyksiä ei ole tehty riittävällä tarkkuudella.

Museo on kaavatyön aikana tutkinut omana työnään rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Museon kulttuuriympäristötietokannassa on kuvaukset kohderakennusten arkkitehtuurista ja niihin liittyvistä arvoista, jotka tulee päivittää selostukseen. Palotie 10 asuinrakennus on todettu luultua nuoremaksi. 1950-luvun taitteessa rakennettu rakennus edustaa massoitteeltaan rintamamiestalotyyppiä. Tontin väljyyden ja rakennuksen korkeusaseman vuoksi se nousee tärkeään asemaan katukuvassa. Rakennuksessa on tehty jonkin verran muutostöitä, jotka vähentävät sen kulttuurihistoriallista arvoa. Etenkin kattomuutos aurinkopaneeleineen on vaikuttanut rakennuksen ulkoasuun. Kaupunginmuseo ei esitä Palotie 10 rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Maisema-analyysin ulkopuolelle on selostuksessa jäänyt Palotie 10 pihapiiriin kuuluva kivimuuri, joka on merkittävä elementti maisemassa. Muuri on mahdollisesti itse rakennusta vanhempi. Kivimuurilla on kyläkuvallista merkitystä ja se reunustaa suojeltavaa tielinjausta hienosti tuoden kyläkuvaan historiallista kerroksisuutta. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta muurin säilyttäminen tielinjauksen yhteydessä on perusteltua ja museo esittää sen suojelua asemakaavamuutoksen yhteydessä.

Museo esittää seuraavia tarkennuksia asemakaavaehdotuksen merkintöihin ja määräyksiin:

Palotie 5 – Kaarelan VPK

Sr-1 – Suojeltu rakennus

Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä vapaapalokunnan rakennus. Rakennuksesta suojellaan julkisivujen jäsentely ja värit, vesikatto ja piippu. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Palotie 9 – Professori Martti Sipilän talo

Sr-2 – Suojeltu rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä asuinrakennus. Rakennuksesta suojellaan alkuperäiset julkisivut ja vesikatto. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus,- muutos,- ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus,- muutos,- ja lisärakentamistöille on hankittava museoviranomaisen lausunto

Tiehen ja kilometripylvääseen liittyvät suojelumääräykset ovat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tarkoituksenmukaiset, mutta kilometripylvään merkintä voisi olla muiden suojeltavien rakennusten kanssa yhtenevä Sr-3, jossa numero yksilöi kullekin rakennukselle/rakenteelle oman suojelumääräyksen. Palotie 10 muurille museo esittää seuraavaa merkintää ja siihen liittyvää määräystä:

Sr-4 - Suojeltava rakennelma.

Kyläkuvallisesti merkittävä vanha kivimuuri, jota ei saa purkaa.”

Vastine

Kaavaehdotuksen suojelukohteet ovat perustuneet kaupunginmuseon Kirsti-tietokantaan ja kaavamääräykset kaupunginmuseon esityksiin. Kaupunginmuseo on inventoinut Vantaan rakennuksia 1990-luvulle asti, mutta kaava-alueella on rakennusperintökohteita vain 1950-luvulle asti. Kaavaselistukseen lisätään maininta myöhemmin rakennetuista rakennuksista.

Nykytilanteesta on ilmakuva kaavaselistuksen sivulla 4. Suojelukohteet on esitetty sivulla 5. Maiseman ja rakentamisen muutos 1958–2022 on nyt esitetty sivuilla 5 ja 7. Muutosta vuosina 1954–2021 voi tarkastella myös ortoilmakuvista. Kaavaselistuksessa mainitaan, että Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa ***kartta.vantaa.fi***.

Muutos nykytilanteeseen on esitetty havainnekuvin, joissa säilyvät rakennukset on esitetty harmaalla ja uudet oranssilla. Purettaviksi tulisivat vain paloaseman autotalli ja Palotie 12:n heikkokuntoinen paritalo, jotka eivät ole rakennusperintökohteita.

Kaavassa on esitetty täydennysrakentamista siten, että rakennusperintökohteet jäävät näkyviin kaduilta. Ratkaisut perustuvat osallistumiseen ja vuorovaikutukseen maanomistajien kanssa.

Suojelukohteet ja suojelumääräykset tarkistetaan kaavaan kaupunginmuseon esityksen mukaisesti. Kivimuuri suojellaan, vaikka se on rakennettu oikeudetta osin naapureiden puolelle. Myös Palotie 10:n talo säilyy, kun sille annetaan nykyinen pieni rakennusala, nykyinen rakennusoikeus 120 k-m² ja nykyinen kerrosluku lu1/2.

Palotie on merkitty suojeltavaksi tieksi siltä osin, kuin tien linjaus ja tasaus voidaan säilyttää. Kuninkaantammenrinne ja Palotien linjauksen ja tasauksen muutos on jo ratkaistu asema-kaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.

Esitetyt muutokset kaavaan ovat olennaisia ja edellyttävät kaavan uutta nähtäville panoa.

Tarkistukset

Suojelukohteet ja suojelumääräykset tarkistetaan kaavaan kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.

Palotie 10:n talolle nykyinen rakennusala, kerrosala 120 k-m² ja kerrosluku lu1/2.

Kaavaselistusta on tarkistettu.

Muutokset ovat olennaisia, joten asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

161900 PALOTIE

KAIVOKSELA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 11.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 161900

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava käsittää täydennettävän pientaloalueen ja yritystontin. Alueella on suojeltava Palotie, suojeltavia rakennuksia ja arvopuita. Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m², josta asumista 4 454 k-m², sekä liike- ja toimistorakentamista 170 k-m².



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

kaupunginosa 16 Kaivoksela
korttelit 16192–16194, osat kortteleista 16190, 16191, 16201 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavamuutos

kaupunginosa 16 Kaivoksela
osa korttelia 16201 sekä katu- ja erityisalueita.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vanhan Kaarelantien ja Helsingin rajan välissä ja käsittää Palotien, Palokujan, Laitilantien ja Laitilankujan sekä Yhtiönkuja 1–3 alueet.

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4	Asemakaavan kuvaus	56
5	Asemakaavan toteutus	74

1. TIIVISTELMÄ



Kaarelan vpk:n talo, Palotie 5, on rakennusperintökohde ja alueen identiteettirakennus (1950). Talo on hyväkuntoinen. Autotallin ovet ja ikkunat on uusittu. Toiminta siirtyy tulevalle Myyrmäen paloasemalle. Lähimmät verrokkit ovat pieni Vantaan vpk (1909) ja iso Seutulan vpk (1930).

TKa 18.5.2024

Asemakaavan tarkoitus on kaavoittaa pientaloaluetta ja muutamia yritystontteja.

Alueella on vanhoja teitä, pientaloja ja teollisuuskiinteistöjä.

Yleiskaavassa alueella on asuinalueita A ja liikenneyhteys Hämeenlinnanväylälle.

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan nykyiseen rakentamiseen liittyen asuinrakennusten A, erillispientalojen AO, asuinpientalojen AP, rivitalojen AR, liike- ja toimistorakennusten K, sekä teollisuus- ja varistorakennusten T korttelialueita, suojaviheralue EV ja näihin liittyviä katuja. Pikkurakennukset muodostavat keskeiseen risteykseen kylämäisen keskuksen.

Uutta rakennusoikeutta syntyy 4 624 k-m², josta asumiseen 4 454 k-m², siitä kaupungille 2 090 k-m², ja yritystoimintaan 170 k-m². Nykyisellä teollisuustontilla tontin käyttötarkoitusta laajennetaan palveluihin enintään 500 k-m². Suurin kerrosluku on kaksi, paitsi teollisuustontilla kolme. AP-tonteilla sallitaan ullakkoasumista.

Rakennusperintökohteet Kaarelantaival (nyt Palotie), Vpk:n talo (1950), Palotie 9:n talo (1951), Palotie 10:n kivimuuri, Yhtiönkujan kilometripylväs sekä arvopuita suojellaan. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskallion suojaviheralueella.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kaava-alue lännestä.

Google earth 2024

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Alue on osa Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta Vanhan Kaarelantien varrella. Kaivokselassa on asuin- ja yritysalueita.

Luonnonympäristö

Kaava-alue sijaitsee pääosin Vanhan Kaarelantien itäpuoleisella mäellä, joka on pääosin hiekka-pohjainen, mutta alueella on myös kalliopaljastumia. Vanha Kaarelantie seuraa vanhaa pellon-reunaa, mutta nykyisin tien molemmat puolet on rakennettu. Palotien varrella kasvaa korkeita honkia ja koivuja, jotka rajaavat kapeaa vaihtelevan levyistä tietä. Arvopuut on kartoitettu, niillä on maisemallista merkitystä, mutta ne eivät ole luonnonsuojelulain ja -asetuksen mukaisia luonnonsuojelukohteita. Vanhan Kaarelantien vieressä Porraskalliolla on pieni keltamataraesintymä.

Kulttuurihistoriaa

Vanha Kaarelantie ja Yhtiönkuja ovat olleet vanhaa Nurmijärven maantietä, joka on yhdistänyt toisiinsa jo 1400-luvulla mainittuja kyliä. Kårbölen kylä mainitaan 1417 Magnus i Karisbola. Vanha kylänosa (1695 Gambelby) on sijainnut Helsingin Runonlaulajantiellä ja uusi kylänosa (1540 Nyby, 1695 Hussbacka) Vantaan Pohjois-Kaarelantiellä. Vuonna 1543 Kårbölebyssä oli 8 talonpoikaa.

Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvun lopulle tie on ollut valtatie 3 Helsingistä Vaasaan.

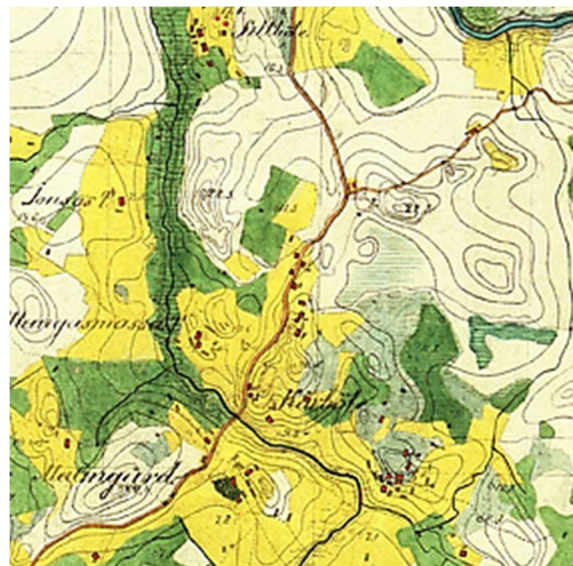
Kuninkaan kartassa 1700-luvulla Palotie on vanha tie Kuninkaantammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle ja Laitilantie esiintyy Gamlakseen menevänä tienä. Senaatin kartassa 1870-luvulla näkyy asutusta myös kaava-alueella Vanhan Kaarelantien varrella.

Kaava-alue rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupungin raja siirtyi nykyiselle paikalleen 1946. Raja jakoi Kårbölen kylän kahteen osaan. Kaupunkiin liitettiin Södra Kårböle ja Helsingin maalaiskunnan puolelle jäi Norra Kårböle (1957 Pohjois-Kaarela).

Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsivat Abramsin ja Husbackan vanhat kantatalot sekä Jönsaksen talo 1700-luvulta. Abramsista lohkottiin Palotieltä 1920 Bergkulla, 1921 Enbacka ja loput tontit 1951.



Kuninkaan kartta 1785–1805. Vanhat kylät ja tiet.



Senaatin kartta 1872, jossa näkyy asutusta.



Kulttuurihistorialliset kohteet ja luontokohteet

Palotiehen ja Vanhaan Kaarelantiehen liittyvät tontit kuuluvat Pohjois-Kaarelan kylään, Yhtiönkujaan liittyvät tontit Silvolan kylään. Kårbölen kylä mainitaan 1417 Karisbola. Sillböl mainitaan 1517 Selbuw, Sylbuw ja ssijl buw. Näiden välimaastossa on ollut myös 1556 Kåtte bö, 1564 Kåttby, jonka sijaintia ei tunneta. Nimien alkuosana on miehen nimi. Loppuosa -böl tarkoittaa uudistaloa.

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä.

Rakennusperintökohteet:

A. Tiet

Vanha Kaarelantie ja **Yhtiönkuja** ovat keskiaikaista Nurmijärven maantietä. Tie näkyy Broteruksen kartassa 1695/1711, mutta tien varrelta mainitaan kylä jo 1400-luvulla.

Palotie näkyy Fonseenin kartassa 1749 ja Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie on mennyt Kuninkaantammentielle ja edelleen Helsingin pitäjän kirkolle.

Laitilantie näkyy Kuninkaan kartassa 1776–1805, jolloin tie meni Kårbölen vanhaan kylään (Gamlas) nykyiselle Runonlaulajantielle.

B. Rakennukset

Palotie 5, Kaarelan vpk:n talo, 1950.
Palotie 9, omakotitalo, 1951.

C. Rakennelmat

Kivimuurit, Palotie 10:n tontin ympärillä.
Kilometripylväs, kivipaasi Yhtiönkujalla, 1938?

Luontokohde: Keltamatara ● Palotie 1 kohdalla.

Arvopuut: Lehtipuu ● Havupuu ★



Palotie 10

Ei enää rakennusperintökohde, koska kaupunginmuseon selvityksen mukaan vasta 1950-luvulta. Taloa pidetään kauniina. Pieniruutuiset ikkunat ja ikkunaluukut on 1700-luvun arkkitehtuurin piirre, mutta rakennus muistuttaa saksalaista perinnetaloa (valkoiset seinät, vihreät luukut, punatiilikatto). Ikkunaluukut ovat vain koristeita, niiden väri toistaa havupuiden väriä. Katolle lisätyt aurinkopaneelit vähentävät talon kulttuurihistoriallista arvoa. TKa 18.3.2020



Palotie 9

Rakennusperintökohde vuodelta 1951. Malminkartanon agrologi ja Työteho-seuran professori Martti Sipilän talo, arkkitehti Pertti Luostarinen. Rakennusmateriaali siporex. Rakennuksessa on sodanjälkeiselle arkkitehtuurille tyypillisiä piirteitä ja tyypillinen väritys. TKa 17.5.2024

Rakennettu ympäristö

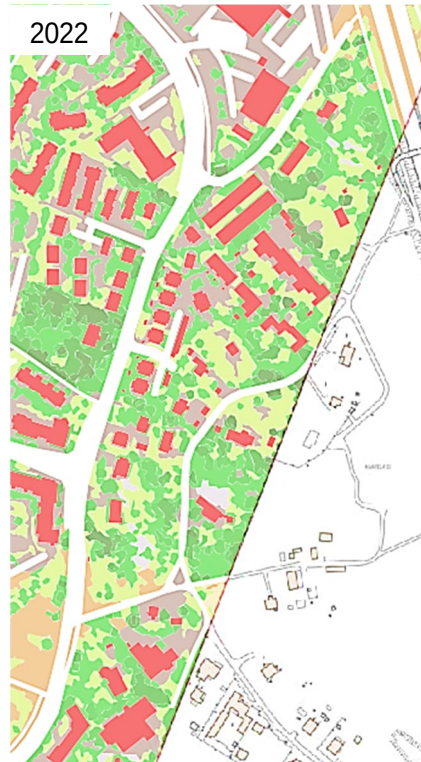
Kaava-alueella on nyt 19 asuinrakennusta, sekä omakotitaloja että rivitaloja vuosilta 1951–2004, vpk:n talo 1950 ja yksi teollisuusrakennus 1990. Vanhan Kaarelantien länsipuolella on myös kerrostaloja 1999 alkaen. Julkisivut ovat vaaleita, joko puuta, tiiltä, rappaista tai levyä. Vantaan kaupunginmuseo on inventoinut rakennuksia 1990-luvulle asti, mutta kaava-alueella on rakennusperintökohteita vain 1950-luvulle asti.

Palotie 5 ja 9, Vanha Kaarelantie, Yhtiönkuja, Palotie, Laitilantie, kivimuuri ja kilometripylväs ovat kaupunginmuseon inventoimia rakennusperintökohteita, joilla on **paikallisia erityisiä arvoja**.

Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja on Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan menneen maantien varhaisia reittejä. Tie on tullut Pitäjänmäeltä Kaarelaan ja jatkunut Vantaankoskelle ja edelleen Klaukkalaan. Tien varrelta mainitaan kyllä jo 1400-luvulla. Tie on ollut 1938 alkaen 1950-luvun lopulle valtatie 3 Vaasaan ja on tällä kohdalla sijainnut pellon reunassa. Yhtiönkuja on kuusi metriä leveä asfalttite ja on säilyttänyt vanhan valtatie luonteensa. Yhtiönkuja 5:n tontilla on kilometripylväs, kivipaasi, joka näkyy pensasaidan takaa vain lehdettömänä aikana. Siitä on poistettu valtatie numero 3 ja kilometrilukemat, koska se ei ole enää liikennemerkki. Tästä eteenpäin tie on jäänyt Hämeenlinnenväylän alle ja on jatkunut pohjoiseen Kaivokselantielle. Vanha Yhtiönkuja on suojeltu asemakaavalla 161800 Yhtiönkuja (2022).

Palotie esiintyy Fonseenin kartassa 1749, lähtee Vanhalta Kaarelantieltä ja on jatkunut Vantaanjoen eteläpuolella Kuninkaantammentietä ja edelleen Tammistontietä Helsingin pitäjän kirkolle. Helsingin pitäjä (tai Ruotsin maakunta) mainitaan 1331, 1345 iure helsingonico (Helsingon oikeus). Palotie on ollut yhteys kirkolle myös pitäjän länsiosista (Konala, Mäkkylä, Kilo, Suurhuopalahti, Otsolahti). Tie on kapea ja on säilyttänyt hyvin vanhan linjauksen ja luonteensa. Alkupäässä palo-aseman kohdalla on hyvät näkymät eri suuntiin. Palotien loppupää on Helsingin puolella, josta on ajoyhteyksiä Vantaan tonteille. Nyt Hämeenlinnenväylä katkaisee tien.

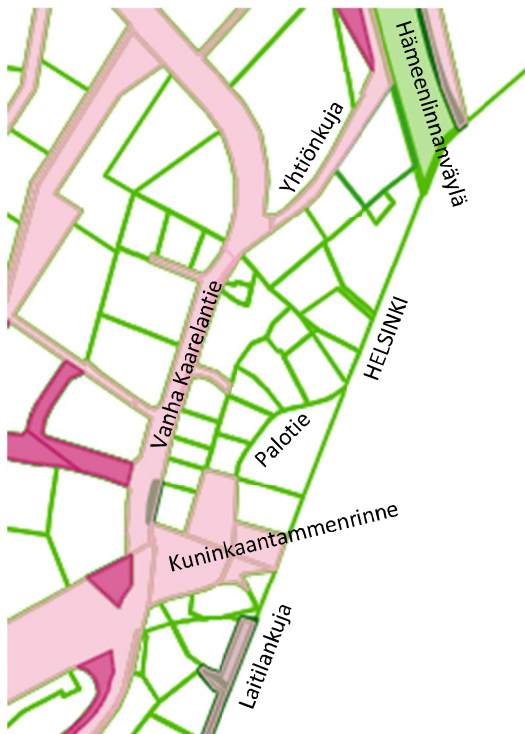
Hämeenlinnenväylä rakennettiin 1950-luvulla yksiajorataiseksi Nurmijärventieksi ja parannettiin 1980-luvulla kaksiajorataiseksi Hämeenlinnenväyläksi, jolla on eritasoliittymiä ja bussipysäkkejä.



Maiseman ja rakentamisen muutos 1958–2022.

Maalajit.

Kallio.
Moreeni.
Hiekka.
Siltti.
Savi.
Täytemaa.



Suomen valtio / Uudenmaan ELY-keskus.
Vantaan kaupungin kiinteistöt.
Vantaan kaupungin määräalat.
Yksityiset ja yhtiöt.

Maanomistus.

Palvelut

Kaivokselassa on kaksi kauppaa, koulu ja kaksi päiväkotia. Ostoskeskuksessa ei ole kauppaa. Myyrmäen keskusta on 1,3–1,8 km, sinne lyhyin kävely- ja pyörätie kulkee Vaskipellontietä pitkin.

Virkistys

Palotien päästä pääsee sillalla Helsingin puolelle Maria Wiikin puistoon ja siitä edelleen Keskuspuistoon. Vantaan puolella lähin virkistysalue on Mätäjojanlaakso.

Liikenne

- Hämeenlinnanväylällä kulkee tällä kohdalla noin 52 500 ajon/vrk (2022). Tien molemmilla puolilla on kevyen liikenteen raitit.

- Kuninkaantammenrinne on kaavoitettu yhdyskaduksi Hämeenlinnanväylän eritasoliittymään ja Kuninkaantammen. Ennuste on 5 100 ajon/vrk.

- Vanha Kaarelantie on kaupungin katu, jolla on jatkuva jalankulku- ja pyörätie kadun itäpuolella. Liikennemäärä on 7 000 ajon/vrk (2023).

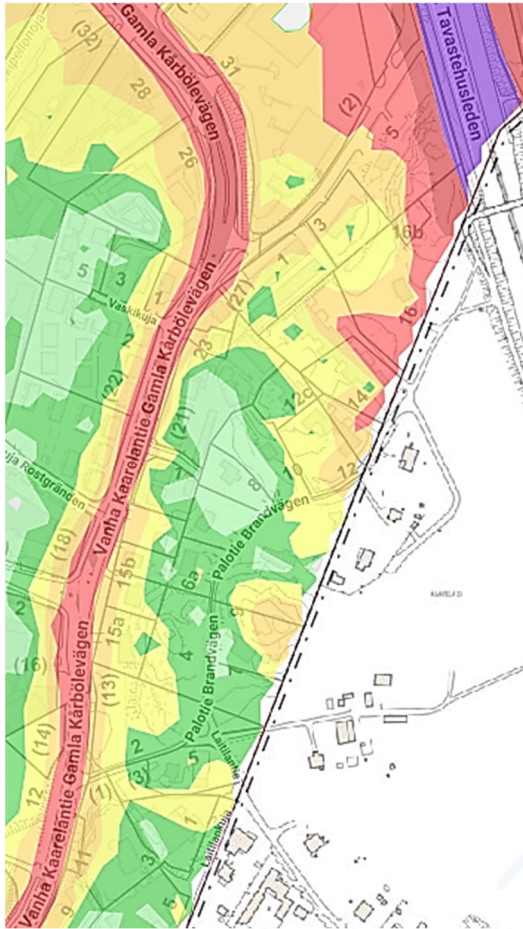
- Yhtiönkuja ja Laitilankuja ovat tonttikatuja.

- Palotie ja Laitilantie ovat pääosin yksityisteitä. Palotieellä on ulkoiljoita.

Valtio, Helsinki ja Vantaa ovat laatineet vuonna 2020 tie- ja katusuunnitelmaluonnokset Hämeenlinnanväylän parantamiseksi ja Kuninkaantammen eritasoliittymän rakentamiseksi (s. 56, 60, 64).

- Joukkoliikenne

Vanhaa Kaarelantietä kulkee runkobussilinja 30 Eira – Kamppi – Pitäjänmäki – Myyrmäki. Hämeenlinnanväylällä on Palotien kohdalla Kamppiin ja Elielinaukiolle kulkevien bussien pysäkit. Myyrmäen ja Malminkartanon rautatieasemille on 1,3–1,8 km.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Kaava-alueen lentomelutaso Lden on 50–55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

- Tiemeluku

Tiemelutaso Aeq, päivä 2021

45–50	65–70
50–55	70–75
55–60	yli 75 dB
60–65	

Vantaan ympäristökeskus 2021.

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke	Äänitasoero asunnoissa ΔL dB	Äänitasoero toimistoissa ΔL dB
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...55,9	30	25
50...54,9	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

*) YM asetus 796/2017.

- Pienhiukkaset

Asuinrakennuksen etäisyys ajoradan reunasta vuoden 2050 liikennemäärillä

	ajon/vrk	minimi m	suositus m
Hämeenlinnanväylä	86 200	60,3	150
Kuninkaantammenrinne	5 100	0,14	10,2
Vanha Kaarelantie	8 750	5,2	17,5

HSY, Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, opas 2 / 2015: 21; ELY 2015

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka; vesi, viemäri, sähkö, osin myös tietoliikennekaapelit. Vanhalla Kaarelantiellä on myös hulevesijohto ja kaukolämpö. Talot on liitetty HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Vesi tulee Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Painetaso vaihtelee välillä +92.00 ... + 96.00. Laitilankujalle vesihuolto tulee Helsingin puolelta. Jätevedet johdetaan Vanhan Kaarelantien jätevedenpumppaamolle ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Yleisiä johtoja kulkee osin tonttien läpi.

Pintavedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka laskevat Vaskipellonojaan ja siitä Mätäjoaan ja mereen. Mätäjoaan johdetaan lisävetä Päijännetunnelista.

Alueella voidaan hyödyntää maalämpöä ja osin kaukolämpöä ja osin aurinkoenergiaa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

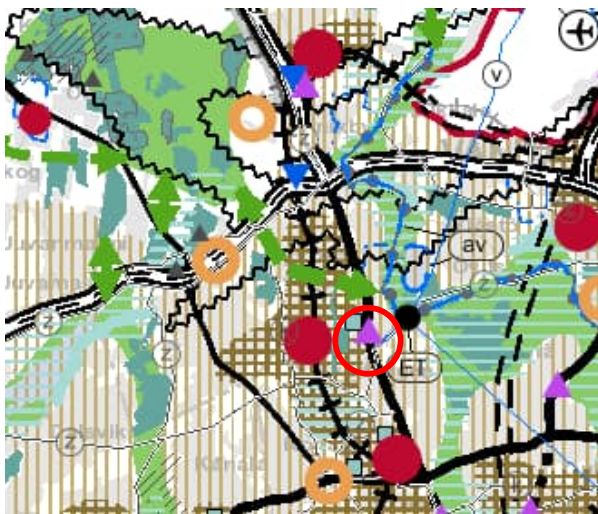
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu

1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta,
2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä,
3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä,
4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja
5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. (VN 14.12.2017)

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

=> *Asemakaava on tavoitteiden mukainen.*

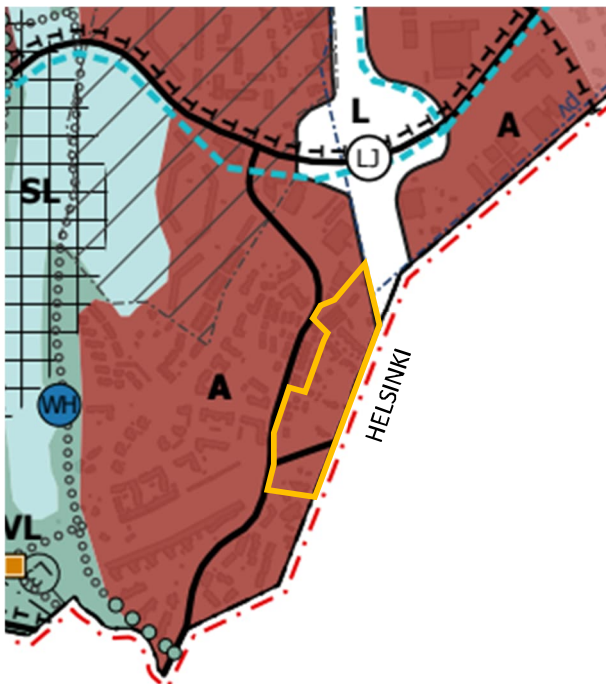


Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaivoksela kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kehä II on poistettu. (maakuntavaltuusto 25.8.2020, HHO 24.9.2021)

=> *Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.*

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä kohde.



Vantaan yleiskaava

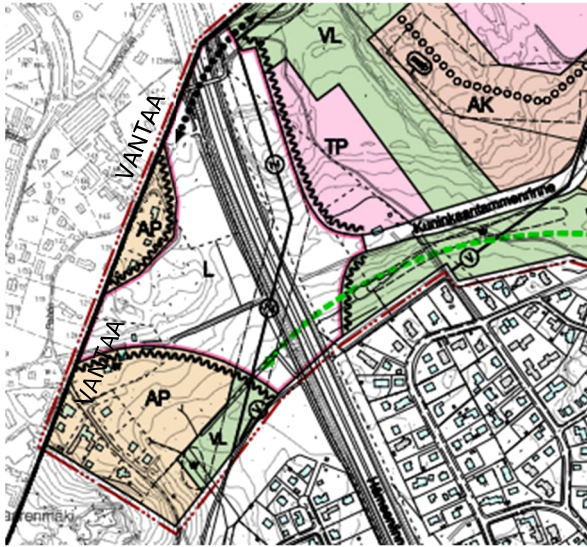
Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alueelle on osoitettu asuinalueita A ja liikenneyhteys Helsinkiin. (Kv 25.1.2021)

=> *Asemakaava on yleiskaavan mukainen.*

- A Asuinalue.
- L Liikennealue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Arvokas kulttuuriympäristö.
- Liikenneyhteys.
- Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Pyöräilyn baana.
- Pohjavesialue.
- Asemakaava-alueen sijainti.

Yleiskaavassa määrätään, että pientaloalueella A suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön soveltuvia palveluita ja toimitilaa.

Helsingin kaavoitustilanne



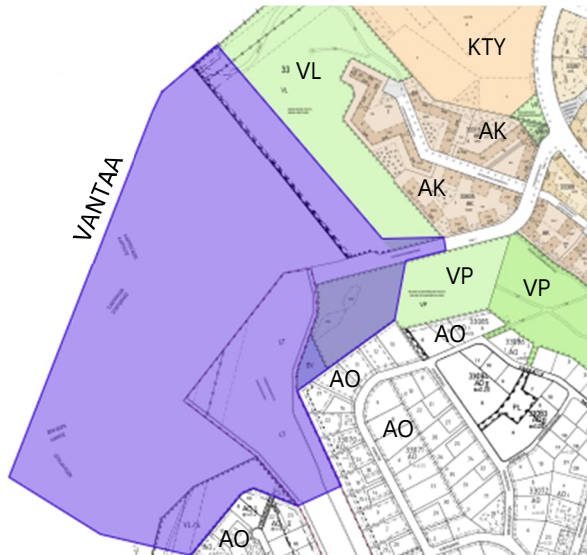
Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaava 2008

Helsingin voimassa olevassa osayleiskaavassa Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta L. (Kvsto 4.6.2008)

AK	Kerrostalovaltainen asuntoalue.
AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
L	Liikennealue.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kevyen liikenteen yhteystarve.
	Viheryhteystarve.

Helsingin yleiskaava 2016 ei kumonnut osayleiskaavoja.

Katso tarkemmin: kartta.hel.fi



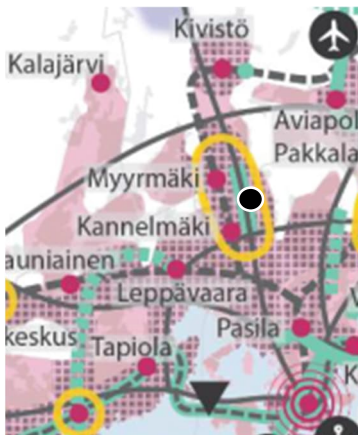
Helsingin ajantasa-asemakaava

Vantaan rajalla on vireillä asemakaava Kaarela, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
	Valmisteilla oleva asemakaava, osallistuminen ollut 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto ollut esillä 9. – 22.12.2020.

Katso tarkemmin: kartta.hel.fi

Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023



Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina. Investoinnit hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Pientaloasumista edistetään.

(HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023; MAL-sopimus 2024–2035 Kv 21.10.2024)

=> Asemakaava kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen. Kaava edistää pientaloasumista. Hämeenlinnanväylän parantaminen kuuluu MAL-sopimukseen.

	Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke		Liikennehanke 2024–2035
	Monipuolinen keskus		Kaupunkiuudistusalue
	Asemakaava-alueen sijainti		



Porraskallio Vanhan Kaarelantien ja Palotien kulmauksessa.

TKa 18.3.2020

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen. Tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018, 10.10.2022)

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia

Vantaa on innovatiivinen, rohkea, rento ja viihtyisä, kestävyiden ja kiertotalouden 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. (Kv 31.1.2022)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Kaavoitetaan vuosittain uutta asuntokerrosalaa 247 300 k-m² (Kv 13.11.2023).

Kaavan strategiset tavoitteet: Pientalot. Elinvoimainen kaupunki.

=> *Asemakaava tuottaa uutta pientaloasumista 4 454 k-m², josta kaupungille 1 970 k-m² ja yksityisille 2 484 k-m². Kaava tuottaa myös liike- ja toimistotiloja 170 k-m².*

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Palotien loppupäässä on vanhan kylätien tunnelmaa.

TKa 17.5.2024

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavoitusohjelma

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 8, kaavoitusohjelma 2021, kaava 161800 Palotie.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8, kaavoitusohjelma 2022, kaava 161900 Palotie.

Kaupunkiympäristölautakunta 17.1.2023 § 6, kaavoitusohjelma 2023, kaava 161900 Palotie.

Kaupunkiympäristölautakunta 16.1.2024 § 6, kaavoitusohjelma 2024, kaava 161900 Palotie.

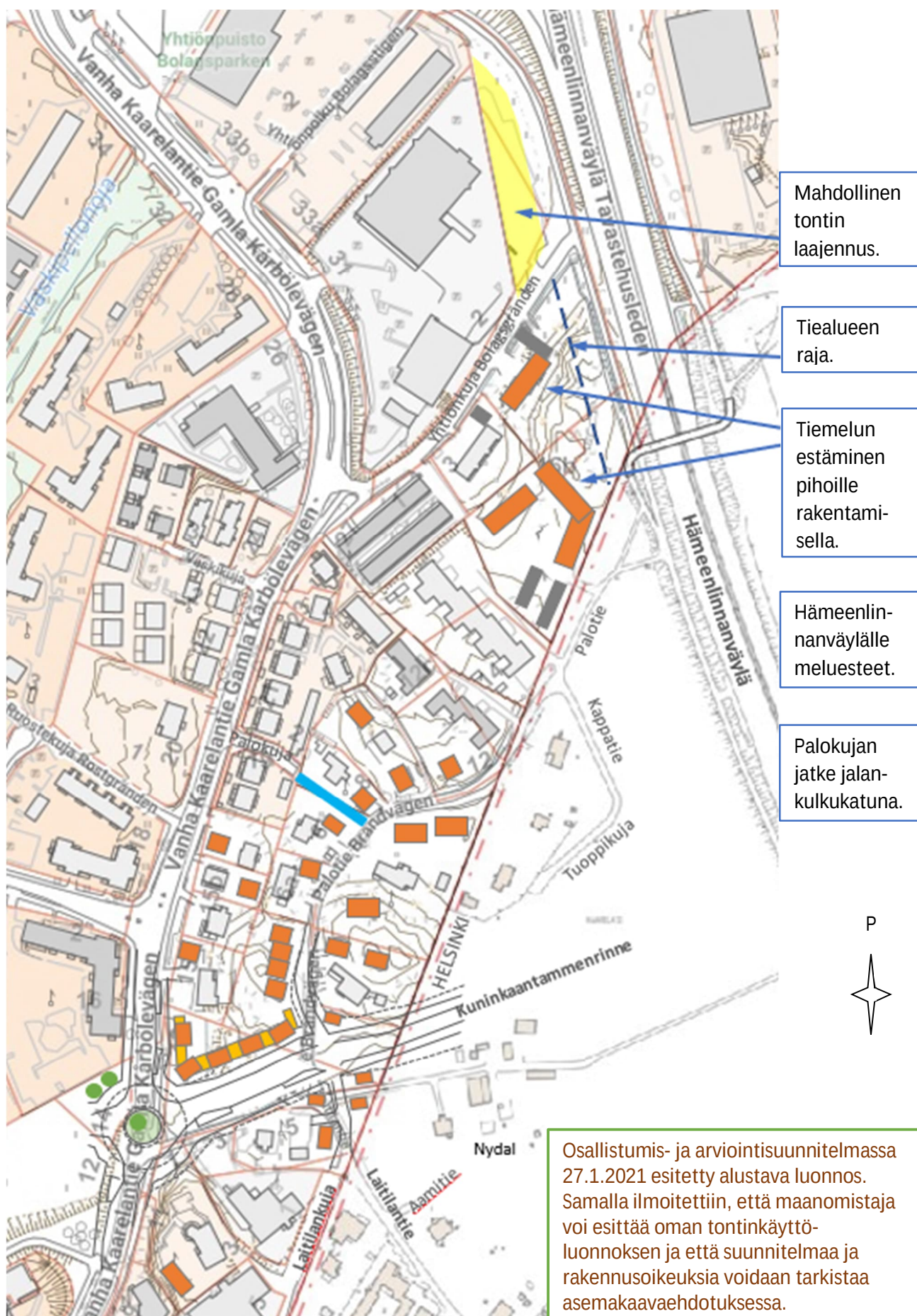
3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat

- ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, sekä
- ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Helsingin seudun liikenne HSL.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 161800 Palotie ja Yhtiönkuja





Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.1.2021 esitetyt alustavat luonnokset Palotie 16:n tontista.

A. Yksikerroksiset talot, harjakatto, ro. 104 + 496 = 600 k-m², 6 asuntoa, ei tarvita sopimusta.

B. Kaksikerroksiset talot, harjakatto, ro. 104 + 1396 = 1500 k-m², 12–15 asuntoa, tarvitaan sopimus.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 27.1.2021, tarkistettu OAS 5.2.2021, täydennys 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.2.2021 ja 9.3.2021. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamaan 31.3.2021 mennessä.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Uutta Länsi-Helsinkiä Teams Live -tilaisuudessa 27.1.2021, Vantaan Sanomissa 13.2.2021 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 6.3.2021.
- Kaavan vaihe ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00, jossa oli enimmillään 229 osallistujaa. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen vallinneisiin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin, koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ollut lakiin perustuvaa pakottavaa syytä. Uudenmaan epidemiatilanne oli vaikea. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellyttänyt yleisötilaisuuden järjestämistä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse varmimmin 17.2. klo 15–18, 8.–12.3. klo 16–17 ja 17.3.2021 klo 15–18 sekä sähköpostilla.
- Kaavan vaihe ilmoitetaan ja materiaali on luettavissa <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/palotien-pientaloalue-taydentyy>
- Asemakaavoituksen kuulutukset julkaistaan www.vantaa.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Ajankohtaiset kaavat > Kaupunkisuunnittelun kuulutukset https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ajankohtaiset_kaavat/nahta_villa_olevat_kaavat/kaupunkisuunnittelun_viralliset_kuulutukset



Alustava luonnos Kuninkaantammenrinteen kohdalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.1.2021.

Ensimmäisessä osallistumisessa kaavaan 161800 Palotie ja Yhtiönkuja saadut kysymykset ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen tämän kaava-alueen osalta

Tästä poistetut mielipiteet on käsitelty kaavoissa 161900 Yhtiönkuja (Kala 22.3.2022, Kh 11.4.2022, Kv 25.4.2022) ja 162000 Kuninkaantammenrinne (Kala 9.8.2022, Kh 22.8.2022, Kv 19.9.2022).

1. Yksityishenkilö, 1.2.2021 → Nro 10

"Hei, Olen saanut useampia yhteydenottoja otsikossa olevaan asemakaava suunnitelmaan. Ensiksi muutama yleinen toteamus asemakaavasta ja tavasta sen käynnistämisessä. Yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 26.1. Heti seuraavana päivän toimitatte asiakirjat asukkailla sekä tieto suunnitelmista tulee puskista alueen maanomistajille. Olisin odottanut että ymmärrätte ja teillä on pelisilmää siitä että asukkaat voivat olla(ja ovat) pettyneitä siihen että yleiskaava hyväksyttiin niin että suunnitelmissa on pilata ja rakentaa tieliittymä idyllisen maiseman läpi. Siitä oli tehty yleiskaavassa muutospyyntöjä. Ei, vaan se oli heti laitettava liikkeelle. Toinen asia jonka puolesta olen puhunut. MIKSİ ETTE OTA yksityisiä maanomistajia mukaan suunnittelemaan näitä alueita etukäteen, kun se koskee heidän alueita. Heillä voi ja on varmasti ajatuksia näiden omistamiensa alueidensa tulevaisuuden suhteen. Kolmas asia, miten voitte tehdä asemakaava suunnitelmaa vaikka tuleva tieliittymä ei ole vielä hyväksytty tarvittavissa elimissä? Sitten alla kysymyspatteri tähän suunnitelmaan liittyen alueella olevilta asukkailta.

1. Onko tämä asemakaavan mahdollisten rakennusten paikkojen merkitseminen (oranssit palikat) kaavaan uusi tapa.
2. Pitääkö rakennusoikeus olla samansuuruinen kuin esitetty rakennusoikeus eli voiko sitä pienentää mahdollisesti suurentaa? Eli mikä on suurin/pienin rakennusoikeuskoefisientti [kerroin]?
3. Voiko AR-merkinnän vaihtaa esim AO-merkintään?

4. Koska sanotaan että tontinomistaja voi esittää oman tontinkäyttöluonnoksen ym pitääkö se olla ammattilaisen tekemä tai miten on ajateltu että maallikko ymmärtää ja osaa tämän?
5. Voiko tontin muodostaa kuntarajan ylitse eli Vantaan ja Helsingin puolella sijaitsevista osista?
6. Mitä edustaa Kaarelan VPK:n oranssi palikka, asuntoa tai muuta?"

=> *Asukkaat ovat toivoneet asemakaavaa, mutta Kehä II on estänyt asemakaavoitusta. Myös Hämeenlinnanväylän tiealue on pienentynyt, joten nyt saadaan parempi lopputulos. Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset olivat jo olleet nähtävillä. Kaupunginhallitus on antanut lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024 ja vastineet muistutuksiin. Yleiskaavassa on esitetty yhdyskatu. Lautakunta hyväksyi kaavoitusohjelman. Eritasoliittymä sijoittuu Helsingin puolelle. Kaavoituksesta tiedotettiin ensin asukkaille ja naapureille.*

Kaavoitus alkoi OAS:illa, jossa esitettiin alustava luonnos ja asukkailta pyydettiin omia tontinkäyttöluonnoksia, joten asukkaat otettiin heti mukaan suunnittelemaan aluetta.

Eri suunnitelmia voidaan valmistella yhtä aikaa. Helsingin puolella valmistellaan asemakaavaa, johon oli jo suoritettu osallistuminen. Tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia.

1. *Alustavassa yleissuunnitelmassa oranssit palikat tarkoittivat uusia asuinrakennuksia.*
2. *OAS:issa ilmoitettiin, että rakennusoikeuksia voidaan muuttaa asemakaavaehdotukseen.*
3. *Voi olla AP, mutta Palotie 16:n ja Yhtiönkuja 5:n tonteilla rakentamisella on saatava riittävän alhainen melutaso (<55 dB) oleskelupihalle tai lasitetulle terassille tai lasitetulle parvekkeelle.*
4. *Aluearkkitehdille saattoi lähettää sähköpostia. Oli myös mahdollista käyttää ammattilaista.*
5. *Ei, eikä maanomistajat ole samat, eikä pientaloalueen kaavoitus ole vireillä Helsingin puolella.*
6. *Vpk:n tontilla oranssi palikka voi edustaa asuintaloa, uutta paloasemaa tai autotallia.*

2. As Oy Vantaan Professorinrinne, 2.2.2021 → Nro 40

"Mielipiteemme Palokujan jatkeesta:

As. Oy Vantaan Professorinrinteen (Palokuja 1-2) puolesta esitämme, että Palokujan jatketta jalankulkukatuna ei tule toteuttaa. Nykyinen Palokuja päättyy orapihlaja- ja lauta-aitaan tonttimme ja Palotie 8:n väliin.

Palokujan pääty on talvella ainoa paikka, jonne kaupunki ja tonttimme huolto voivat kasata lunta talvella. Tällöin ajateltua Palokujan jatketta ei voisi edes käyttää läpikulkuna.

Mielestämme kulku pihamme läpi Palotielle on tarpeetonta, koska kulku Hämeenlinnan väylän bussipysäkillä ja kävelysillan yli väylän itäpuolelle sujuu Palotien ja Yhtiönkujan kautta sujuvasti.

Lisäksi toteamme, että kulku Palokujan jatkeen kautta Palokujalle polkupyörillä ja kävellen tulisi aiheuttamaan yöllistä rauhattomuutta ja mahdollisia vaaratilanteita pihalla leikkiville lapsille."

=> *Palokuja on katu eikä tontin pihamaata. Lumet tulee kasata omalle tontille. Kadulla oli myös iso multakasa 17.5.2024. Palokujan jatkeen perustelut, katso vastine nro 29.*

3. Yksityishenkilö, 2.2.2021 → Nro 32

"Sain eilen postissa OAS-suunnitelman / Palotie ja Yhtiönkuja. Se ei ole hyväksyttävissä ja sitä on korjattava ja täydennettävä seuraavista syistä:

1. Toisaalta sanotaan että alue on pääosin asemakaavoittamaton ja toisaalta sanotaan että rakennuskaavasta on tullut asemakaava. Hyvin epämääräisesti todettu asia. OAS:aan on korjattava mikä on mitään!

2. Lisäksi todetaan että Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön Kuninkaantammen rakentamisen johdosta. Ei asiaa voi eikä saa näin puolueellisesti ilmaista. On OSA:aan kirjoitettava kenen mielestä se on välttämätön, liikennesuunnittelijoidenko?

Lisäksi olisi reilua kertoa että Kuninkaantammessa ja sekä Helsingin että Vantaan puoleisilla pientaloalueilla asukkaat vastustavat voimallisesti uutta tielinjausta Vanhalle Kaarelantielle ja myös Kuninkaantammen eritasoliittymää.

Koska tiesuunnitelmista ei ole virallisia päätöksiä olisi viisainta toistaiseksi olla viemästä kaavaa eteenpäin ja yhdessä alueen asukkaiden kanssa (sekä Helsingin että Vantaan puolella) pohtia yhdessä miten asuinalue säilyttää viihtyisyytensä ja ominaispiirteensä parhaiten.

3. Kirjoitusvirheet paljastavat välinpitämättömyyttä ja asemakaava-alueen asukkaiden melkoisista väheksymistä kun suunnitelmat tulevat aivan yllättäen heidän eteensä ilman kuulutuksia tms."

=> 1. Asemakaavoittamaton alue on esitetty ajantasa-asemakaavassa keltaisella (s. 10). Muulla alueella on voimassa asemakaava. Vanhasta rakennuskaavasta tuli lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaava ja se on nyt asemakaavoitettu tiealueeksi asemakaavalla 161900 Yhtiönkuja.

2a. Kaupunkiseutu kasvaa. Kuninkaantammen eritasoliittymä tarvitaan, koska Kaivoksen liittymä on ylikuormitettu eikä sen laajempi kehittäminen ole mahdollista, sillä ympäristö on rakennettu. Myös Kuninkaantammen bussiliikenne (431 Elielinaukiolle) tarvitsee eritasoliittymää.

2b. Eritasoliittymä sijaitsee Helsingin puolella. Tiesuunnitelmaan ja Helsingin asemakaavaan on järjestetty omat osallistumisensa 2020. Mielipiteet tähän asemakaavaan pyydettiin kirjaamoon.

2c. Eritasoliittymä sisältyy MAL-suunnitelmiin 2019 ja 2023. Vantaan kaupunginhallitus 19.10.2020 antoi lausunnon Uudenmaan ELY-keskuksen tienpidon ja liikenteen suunnitelmasta 2021–2024. Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi kaavoitusohjelman. Kaupunginvaltuusto 25.1.2021 hyväksyi yleiskaavan, jossa on esitetty yhdyskatu Vanhalle Kaarelantielle. Asemakaavaa on laadittu asukkaiden kanssa osallistumisissa 2021 ja 2024.

3. Asemakaavoituksen alkaminen ilmoitettiin ensin kaava-alueen asukkaille ja naapureille. OAS postitettiin suomeksi ja ruotsiksi 27.1.2021 ja ruotsiksi korjattuna 28.1.2021. Kaavan viereille tulo ilmoitettiin myös internetissä 27.1.2021 ja Vantaan Sanomissa 13.2.2021.

4. Caruna Oy, 4.2.2021 → Nro 17, 39

"kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

5. Yksityishenkilö, 4.2.2021 → Nro 13, 26, 50

--- "Suunnitelman mukaan halutaan tiivistää aluetta kovasti ja rakentaa liittymä palotien läpi Kuninkaantammen, niin pitiän sekin rakentaa ensin ja sitten vasta miettiä miten sieltä liikutaan. Olen edelleen sitä mieltä että avaisivat Perhekunnantien jotta voisivat käyttää Kannelmäen liittymää. Toki näin saadaan Helsingin "city-vihreiden" ajatus kaupunkibulevardeista toteutettua. Ensin kehä I:en liittymä, sitten Kannelmäen, Kuninkaantammen ja Kaivoksen... kaikki pienessä sumpussa peräkkäin. Siitä syntyy sellainen sotku että nopeusrajoitus on laskettava 60km/h ja sehän taas antaa mahdollisuuden rakentaa taloja tiehen kiinni. Jos nyt Keskuspuistosta on vielä jotain jäljellä niin ei enään pitkään...

Kysymyksiä: Jos hyväksyy uudet rakennusoikeudet pihallaan, onko pakko alkaa suunnitella taloja piha täyteen vai voiko antaa olla mikäli ei niitä halua? Tähän xxx oli piirretty joku ilmeisesti rivitalo nykyisen kotini päälle, miksi?

- Jos en halua lisää rakennusoikeutta saati taloja pihalle, miten silloin toimitaan? Miten tämä kaikki vaikuttaa kiinteistöveroan? Jos hyväksyn rakennusoikeudet enkä myy rakennusmaata ... - Onko Vantaa jo niin "venäläinen" paikka että viedään lopulta vaikka väkisin alueet jos ei muuten saada alueita pilattua?

Haluaisitte yli 700m2 viedä pihaa tiealueeksi... kartalla ei kyllä näkynyt mitään siinä joten mistä on kyse ja mitä ajattelitte korvata alueesta?

- Tässä nyt jotain näin ensihätään, yritin kyllä soittaa mutta turhaan. Sitten toivon ettei näistä sovita mitään missään Teams-life- video-kokouksissa, jo se tuosta Palotien -Kuninkaantammen-rinteestä oli naurettavaa... Yritä nyt sitten jonkun chati-palstan kautta kertoa ja vaihtaa näkemyksiä, ei sen puolen että mielipiteillä olisi mitään merkitystä mutta kuitenkin.

--- kotini on minulle kallisarvoinen paikka. Tähän on vuosien varrella sijoitettu paljon remotointiin ym.ym... joten mieti omalle kohdalle miltä tuntuu kun laatikkoon yhtäkkiä ilmestyy moinen paperinivaska suunnitelmia mallia haluamme viedä kotisi. Sanottakoon näistä touhuista nyt mitä vaan mutta tällainen vie kyllä pohjan kaikesta, näin Ei mielestäni toimita mikäli halutaan edes jonkinlaisesta sivistysvaltiosta tässä puhua. Ymmärrän kyllä että Suomi on rakennettu täyteen tuolla Kehä III:n ulkopuolella ja tänne on pakko sulloa loput ja jos kartassa näkyy hiukan liikaa pihamaata niin siihen täytyy piirrellä rakennuksia, teitä ym. jotta viihtyisyys saadaan alueelta hävitettyä.

- Mielestäni Vantaa sahaa jo omaa oksaansa tällä liiallisella tiivistämisellä. Ihmiset on tänne aikoinaan muuttaneet väljyyden ja viihtyisyyden takia ja jotkut yrittävät sitä vieläkin, mutta tällaisilla toimilla viedään pohja tältä asialta. Näillä hinnoilla luulisi että voisi ikkunasta nähdä muutakin kuin naapuritalon seinän, mutta ei... esim. Ylästöä katsoessa herää kyllä ihmettelyä, valtavan kokoisia



Kuninkaantammen eritasoliittymän havainnekuva. Ajoyhteys vain Helsingin suuntaan.

Ramboll 3.6.2020

[5. jatkuu] omakotitaloja jonka pihalle ei mahdu kuin puolet autosta eikä edes lumivaraa ole oman pihan lumelle... Mitä tässäkin oikein ajateltiin?

Jossain vaiheessa täällä käy kuin Espoossa... Ne jotka pystyvät lähtevät muualle ja jäljelle jää... paljon ongelmia."

=> Kehä II:n liittymää on suunniteltu 1960-luvulta asti. Kuninkaantammen eritasoliittymä sisältyy Helsingin osayleiskaavaan 2008 ja on tulossa Helsingin puolelle. Helsinki järjesti eritasoliittymän asemakaavaan osallistumisen ja tiesuunnitelmaluonnokset olivat nähtävillä 2020. Vantaan yleiskaavassa (2021) on esitetty yhdyskatu Hämeenlinnanväylälle.

Asemakaava ei pakota rakentamaan. Kiinteistö voidaan kaavoittaa myös nykyisen rakennuksen rakennusoikeudella. Kiinteistövero lasketaan rakennuksesta ja tontista.

Kiinteistöllä tiemelutaso ylittää 60 dB. Asutopihan melutason tulee olla alle 55 dB, mitä on vaikea ratkaista erillispientaloilla. Meluselvityksen mukaan vaatimus kuitenkin täyttyy lasitetulla parvekkeella tai lasitetulla terassilla, joten erillispientalotkin voisivat olla mahdollisia.

Tiealue perustuu tiesuunnitelmaluonnokseen ja tiealueen lunastaa valtio. Kevyen liikenteen raitti tulee jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki. Tiealueessa on varauduttu Hämeenlinnanväylän kolmansiin kaistoihin luiskineen. Tiealue on huomattavasti supistunut siitä, mitä Kehä II olisi vaatinut. Asemakaavan tulee vastata tie- ja katusuunnitelmia.

Teams Live -tilaisuudessa ei sovittu mitään vaan esiteltiin Myyrmäen kehittämishankkeita ja myös tätä asemakaavaa. Mielenpitoet pyydettiin kirjaamaan ja niistä on keskusteltu.

Kotia ei viedä, kuten jos Kehä II olisi tullut, eikä kiinteistölle ei ole pakko rakentaa mitään.

Asemakaavaan annetaan nykyinen rakennusoikeus 170 k-m² (katso mielipiteet 13, 26 ja 50).

Hämeenlinnanväylän tiealue on hyväksytty asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja ja Kuninkaantammenrinteen katu asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.

Kaupunki kasvaa. Yleiskaava lähtee täydennysrakentamisesta, ei asutun kaupunkirakenteen laajentamisesta. Tällöin voidaan säilyttää laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

6. Yksityishenkilö, 8.2.2021 → Nro 34, 45, 51

"Itse taidan kuulua niihin harvoihin, joka on odottanut tätä kaavoitusta. Mutta tietenkin pieni huoli nousee tietyistä asioista. Osaatko ottaa kantaa muutamaan kysymykseen? Noin oletuksena xxx haluaisi lohkoa tonttia xxx. Tässä olisi muutama kysymys joka askarruttaa:

1. xxx Tarkoituksena rakentaa kerrostaloja. Kieltäkö vuoden 2021 alussa hyväksytty Vantaan Yleiskaava tämän suunnitelman, olettamuksella että kerrostalot ovat yli 3 kerroksisia?

2. Mikäli Vantaan Yleiskaava ei tällä suoraan kiellä niin xxx, hankkeen toteutuminen olisi hankalaa tai se pidentäisi kaavoitusprosessia?

3. Postissa saapuneen "Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman" mukaan yli 500km² rakennusoikeuden lisääntymisestä solmitaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksen mukaan haltija käytännössä osallistuu kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Alustavan suunnitelman mukaan lisärakentaminen xxx kohteessa on 500m² eli maankäyttösopimusta ei tarvitse tehdä?

4. Maankäyttösopimuksen mukaan jopa 50% arvonnoususta (tai muu vastaava sana) voidaan käyttää kunnallistekniikan jne. rakentamiseen. Onko mahdollista saada 600m² rakennusoikeutta ilman maankäyttösopimuksen kaltaisia arvonnähennyksiä tähän kaavaan?

5. Alustavan oman suunnitelman mukaan tontti lohkotaan kahteen tai kolmeen osaan. Miten maankäyttösopimusta sovelletaan tulevaisuudessa tässä tapauksessa, esimerkki



B ja C tontilla uudet haltijat, rakennusoikeutta yhteensä $150 \times 2 = 300\text{m}^2$. Suunnitelman mukaan A tontille voidaan sijoittaa vielä yksi rakennus max 200m². Onko tulevaisuudessa haltijalla A mahdollista hakea lisärakennusoikeutta 200m² päälle sekä tontin lohkomista ilman maankäyttösopimusta? Onko tällaista "poikkeuslupaa" mahdollista myöntää 10-15 vuoden päästä tämän hetken tiedon mukaan (lisärakentaminen alueelle A ei tällä hetkellä ole toivottavaa ja maankäyttösopimus kuulostaa huonolta)

6. Millä tavalla tontin lohkomisen tulee ilmoittaa ja seuraako tästä jotain muuta kustannuksia kuin "normaalit" lohkomiskustannukset?

7. Vaikuttaako lohkomisen 500m² rakennusoikeuteen/maankäyttösopimukseen jollain tavalla?

8. Palotie 11 kohdalla tontin koko pienenee 4600m² → 4000m². Onko tämä käytännössä, että Palotien puolikas ja lisäojaa otetaan Vantaan käyttöön ja onko tästä "luovutuksesta" mahdollista saada korvausta?

9. Sisältyykö suunnitelmaan rakentaa hulevesiliittymiä niille jollei sitä ole Vantaan kaupungin piikkiin? Ehdotuksena että Palokujan jatkeen alle tällainen voisi sopia.

10. Palotie 11 osoitteessa oleva liiterirakennus (rakennus lähellä Helsingin rajaa) on tulossa tiensä päähän. Tuleeko tämän kohteen poisto ilmoittaa asemakaavatoivomuksessa ja vaikuttaako se jo olemassa olevaan rakennusoikeuteen? Mitä tämän kanssa tulee huomioida?

11. Onko mahdollista että Helsingin kaavoitus tuo mukanaan yhteyden xxx nykyisen tontin läpi?

12. Tällä hetkellä haluaisimme jotain näistä vaihtoehtoisia. Lopullinen toivomus riippuu vastauksista."



A) Nykyinen alustava suunnitelma, lohkomisen, 2 uutta

- Lohkotaan tontista kaksi uutta tonttia
- Jätetään varaus rakentamiselle



B) Nykyinen suunnitelma, lohkomisen, 3 uutta

- Lohkotaan tontista kolme uutta tonttia.

=> 1. Yleiskaava sallii vain pientalojen kaavoitusta. Maanomistajat saattoivat jättää kaavaan omia tonttisuunnitelmiaan, jotka arvioitiin ja joista osallistettiin naapurit.

2. Kaavaan saattoi jättää mielipiteitä. Kaavan nähtävillä olon aikana voi jättää muistutuksen.

3. Kiinteistölle tulee lisärakentamista 500 k-m², mikä ei edellytä sopimusta.
4. Jos uutta rakentamista tulisi 600 k-m², niin maankäyttökorvaus tulisi 100 k-m² osalta.
5. Maankäyttösopimus tehdään nykyisestä kiinteistöstä. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeus ja rakennusalat. Tonttia ei voida kaavoittaa ilman rakennusoikeutta. Jos 500 k-m² ylittyy myöhemmin, tulee silloin maksaa maankäyttökorvaus ylittävän rakennusoikeuden osalta.
6. Asemakaava ei sisällä tonttijakoa, jonka voi tehdä halutulla tavalla myöhemmin.
7. Lohkominen ei vaikuta sopimuskorvaukseen.
8. Katualueesta lunastamisesta ja korvauksesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 94, 104 ja 105 §:issä. Kiinteistön uusi pinta-ala on digitaalisessa mittauksessa 4 559 m².
9. Uutta kunnallistekniikkaa ei rakenneta. Hulevesiä on viivytettävä tontilla.
10. Liiteri sisältyy rakennusoikeuteen. Uutta rakentamista saa ilman sopimusta 500 k-m².
11. Ei. Katu jatkuu Helsingin puolelle ja Helsinki voi kaavoittaa vain omaa puoltaan.
12. Kiinteistölle kaavoitetaan kolme uutta asuinrakennusta. Kaava on laadittu vaihtoehtoon B pohjalta. Asemakaavaan merkitään myöhemmin pyydetty lisärakennusoikeus 500 k-m² (katso mielipide nro 34).

7. Yksityishenkilö, 9.2.2021

Ilmoitus virheestä kiinteistön pinta-alasta.

=> Tuleva tontti on 2 817 m² (digitaalinen mittaus kaavakartasta). Rakennusoikeus 700 k-m², josta nykyinen 320 k-m² ja uutta 380 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,25$. Tästä kolme vaihtoehtoa:



A. Puolitoistakerroksiset talot.



B. Kaksikerroksiset talot.



C. Talot pienemmillä tonteilla.

8. Toyota Tsusho Nordic Oy, 10.2.2021

[Koskee maakauppaa.]

=> Maakauppa on hyväksytty kaavassa 161800 Yhtiönkuja.

9. Helsingin kaupunki, 11.2.2021 → Nro 16

"Vantaan Palotien alueen naapurissa Helsingin puolella on vireillä Kuninkaantammen eritasoliittymän ja ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavalla mahdollistetaan esitasoliittymän rakentaminen Hämeenlinnanväylälle ja siihen liittyvän yhdyskadun (Kuninkaantammenrinne) rakentaminen liittymästä Vantaan rajalle. Kadun jatkaminen Vanhalle Kaarelantielle edellyttää asemakaavoitusta Vantaan puolella, joten asemakaavan 161800 vireilletulo on kokonaisuuden kannalta hyvä asia.

Helsingin puolella osa lähialueen kiinteistöistä liittyy nykyiseen ja rakennettavaan katuverkkoon kaupungin rajan yli. Vastaavasti Palotien ja Yhtiönkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osa Vantaan puolelle suunnitteilla olevasta rakentamisesta liittyy katuverkkoon Helsingin puolelta. Alueen kehittäminen ja täydennysrakentaminen edellyttävät tiivistä yhteistyötä kaupunkien välillä. Tähän mennessä tehty yhteistyö on ollut erinomaista.

Helsingin kaupungilla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa."

=> Kuninkaantammenrinne on hyväksytty kaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne.

10. Yksityishenkilö, 15.2.2021 → Nro 1

"Yhdystien tarpeesta Kaarelan suuntaan olemme eri mieltä ja sen olemme myös yleiskaava prosessissa ilmoittaneet. Toki siellä hyväksytty. En ymmärrä miksi ajatamme ison määrän autoja kylän läpi, vaan kehittäisimme kaivokselan tietä ympyrällä jne. Edelleen olen sitä mieltä että huonosti ajoitettu heti yleiskaavan hyväksynnän jälkeen. En usko ja kokemuksesta tiedän ettei nuo ehdotukset hevillä muutu, mitä olette sinne yksityisten tonteille suunnitelleet. Tämän takia nämä asukkaat ovat todella epäroivia tuon suhteen. Nouseeko kiinteistövero näiden palikoiden takia? Tässä tärkeässä asiassa olisi syytä löytää mahdollisuus järjestää yleisötilaisuus. Teams ei riitä."

=> *Kaivokselan risteys on ylikuormitettu eikä kiertoliittymä riitä liikennemäärille. Kuninkaantammenrinne on hyväksytty yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ja asemakaavassa 162000 (Kv 19.9.2022).*

Rakennusoikeus oli tarjous, jota ei ollut pakko ottaa vastaan. Asemakaavaratkaisut on tehty maanomistajien kanssa tonteittain. Kiinteistöveroa peritään tontista ja rakennuksesta.

Yleisötilaisuutta ei järjestetty koronarajoitusten ja suositusten vuoksi. Pakottavaa lakisääteistä syytä ei ollut, koska maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellyttänyt yleisötilaisuuden järjestämistä. Kaavaan saattoi jättää mielipiteitä suullisesti ja kirjallisesti. Kirjaamoon pyydettiin ilmoittamaan, haluaako rakennusoikeutta vai ei. Järjestetty kiertokävely 17.4.2024.

11. Kaarelan VPK - Kårböle FBK, 18.2.2021 → Nro 42, 47

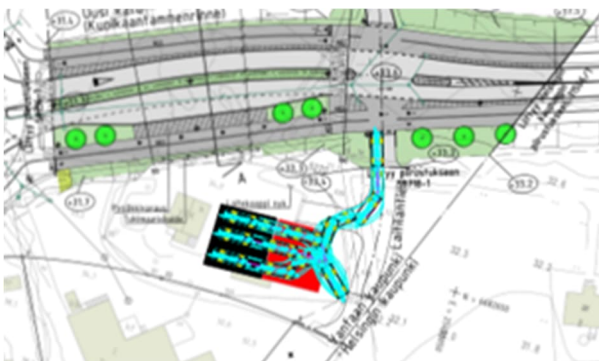
--- "Meillä on edelleen suuri tarve uudelle korkeammalle autotallille ja 40 vuoden odottelun jälkeen näyttää jo hieman valoisammalta. ---

- Haluamme purkaa tontilla olevan nykyisen vanhan mädän varastorakennuksen jotta saisimme käyttöön enemmän rakennusoikeutta. Onko tuo 207 neliö maksimi neliömäärä tai voiko siihen saada jotain poikkeuslupaa?"



- "Uusi rakennus pitäisi olisi noin 15,5-16 metriä leveä ja 12-13m pitkä, eli noin 186-205neliöä. Saadaanko tontille mahtumaan tällaista rakennusta? Tähän tarvitsisimme hieman teidän apua. Liitteenä on kartta mihin olemme pirtäneet näkemyksen sijainnista. Talliin tulisi 3 ovea ja nuolet osoittavat ovien suunnat. Liitteenä myös kuva Sottungsby fbkn asemarakennuksesta (110 neliöä) joka on lähes samanlainen mitä me haluaisimme rakentaa hieman isompana ja ilman tornia."

- "Vaikuttaako vanhan paloasema rakennuksen suojelu jotenkin tontin muuta rakentamista? Muiden rakennusten ulkonäköön tai vastaavaan?"



=> *Autotalli olisi mahtunut hyvin tontille, ja sille olisi voitu kaavoittaa 205 k-m2. Tonttiliittymä Kuninkaantammenrinteelle poistuu, koska katu sijoittuu leikkaukseen ja tälle kohdalle varataan tila bussipysäkeille. Ajouratarkastelulla paloauto ei mahdu kääntymään tontilla, jos ovet avautuvat länteen tai pohjoiseen. Sen sijaan paloaseman autotalli voisi avautua suoraan Laitilantielle. Asemakaavaan on saatu kaupunginmuseon kannanotot (nro 28 ja 48) ja lausunto. Myöhemmin Kaarelan VPK pyysi asuntorakentamista (nro 47).*



Vpk:n tontti, paloauton (8 m) ajourat länneä...



ja pohjoisesta.



Pirjo Salo 1.4.2021

Yllä tutkitut ajourat eivät mahdu tontille eivätkä toimi hälytyksessä. Jatkossa tontilta ei voi ajaa suoraan Kuninkaantammenrinneelle. Siksi paloasemalta lähtö tulisi järjestää Laitilantielle, jonka liikenne on vähäistä. Kaarelan vpk on siirtymässä tulevalle Myyrmäen paloasemalle.

12. Neljä kirjettä, yhteensä 24 yksityishenkilöä, kirjattu 22.2.2021
Fyra brev, tillsammans 24 privata personer, registrerad 22.2.2021

"Vaatimus keskeyttää ja siirtää asemakaavan suunnitteleminen ---

Me tämän Kaivoksen 161800 asemakaavasuunnittelun keskeyttämisen vaatimuksen allekirjoittaneet perustamme näkemyksemme seuraavasti:

1. Yksittäisille tontinomistajille asemakaavalla on suuri merkitys ja siksi se vaatii perusteellisen analyysin eri asemakaavavaihtoehtojen seurauksista. Joissakin tapauksissa on apua haettava ammattitaitoisilta arkkitehteilta ja juristeilta parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi. Lisäksi on vaikeaa erityisesti riskiryhmiä ajatellen vastaanottaa ja käsitellä informaatiota ja saada perusteellinen kuva suunnittelusta koronaepidemian aikana.
2. Tiesuunnitelma nk. Kuninkaanrinne, joka on ainoastaan suunnitelmavaiheessa ilman oikeusvaikutteisia päätöksiä sisältyy Kaivoksen asemakaavaan 161800 eikä siksi voi olettaa lopulliseksi. Tässä vaiheessa asemakaavalla päättäminen asuntojen sijoittelusta tiesuunnitelman ympäristössä on ennen aikaista.
3. Nk. Kuninkaanrinteen ympäristövaikutusten arviointi on tekemättä ja maastoon korkealle sijoittuvalla tiesuunnitelmalla Helsingin kaupungin alueella on pitkälle menevät vaikutukset myös Kaivoksella 161800 kaava-alueelle kaikkine ympäristöhaittoineen, nykyhetkellä niin viihtyisään ja rauhalliseen alueeseen."

=> 1. Aluearkkitehtiin saattoi ottaa yhteyttä ja hän laati tontinkäyttöluonnoksia. Aikaa annettiin kaksi kuukautta. Järjestetty myös toinen osallistuminen 3.4.–6.5.2024.

2. Kuninkaantammenrinne on hyväksytty Vantaan yleiskaavaan 2021 ja asemakaavaan 2022. Tie- ja katusuunnitelmaluonnokset on laadittu tie- ja katualueiden rajojen määrittämiseksi. Tie- ja katusuunnitelmien hyväksyminen edellyttää asemakaavaa myös Helsingin puolelle.

3. Tie- ja katusuunnitelmat eivät edellytä YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten arviointia. Asemakaavaselostukset sisältävät asemakaavan merkittävien vaikutusten arvioinnin. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen.

"Yrkande för att avbryta och uppskjuta detaljplaneringen ---

Vi undertecknade till detta yrkande önskar att detaljplaneringen av Gruvsta 161800 avbryts omedelbart. Vårt yrkande baseras vi på följande grunder:

1. För enskilda tomtägare är detaljplanen av stor betydelse och den kräver därför en grundlig analys av följderna av olika detaljplanealternativ. I vissa fall krävs anlåtande av yrkeskunniga arkitekter och jurister för att nå bästa resultat. Dessutom är det svårt speciellt med tanke på riskgruppernas möjligheter att motta och bearbeta information och få en grundlig bild av planeringen under coronaepidemin.

2. Vägplanen den sk Kungseksbranten som endast är i planeringsstadium utan beslut med laga kraft ingår i Gruvsta detaljplan 161800 och kan därför inte beaktas som ett reellt slutlig alternativ. Att i detta skede fastställa planering för husbyggen kring vägplanen är förhastat.
3. Miljökonsekvensbedömningen av den sk Kungseksbranden har inte gjorts och den enligt planerna högt belägna vägen på Helsingfors stads område har otvivelaktig långtgående konsekvenser med tillkommande miljöolägenheter också för Gruvsta detaljplaneområde 161800, på det för tillfället trivsamma och lugna området."

=> 1. Områdesarkitekten har kunnat kontaktas och han har utarbetat tomtplaner. Tidsfristen har varit två månader. Organiserat också andra deltagande 3.4.–6.5.2024.

2. Kungseksbranten anges i Vanda generalplan 2021 och detaljplanen 2022. Väg- och gatuplaner har utarbetats för att bestämma gränserna för väg- och gatuområden, men fastställandet av vägplanen förutsätter en detaljplan också i Helsingfors.

3. Väg- och gatuplaner förutsätter ingen miljökonsekvensbedömning i enlighet MKB-lagen (lag om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning). Detaljplanbeskrivningarna innehåller en arkivering av de betydande effekterna av detaljplanen. Kungseksbranten ligger i en skärning i Vanda.

13. Yksityishenkilö, 24.2.2021 → Nro 5, 26, 50

"Pari asiaa jäi vielä hiukan askarruttamaan, eli kuka on valtio? Onko olemassa nimeä tai osoitetta kehen voisi olla yhteydessä koskien lunastusta --- ja millä aikataululla..ym..mitään lisäkaistoja ollaan tuskin heti rakentamassa vai onko vielä paljonkin yllätyksiä tulossa mistä emme tiedä?

Mikäli ei nyt halua lisätä rakennusoikeutta, onko sitä mahdollista esim. 10vuoden päästä saada vai onko tämä nyt joko tai juttu?

Mikäli ei halua rakennusoikeutta tarkoittaako se että aluetta voidaan lunastaa pienempään hintaan jos sellaiseen päädytään?

ollaan saatu suhteellisen erillaisia lausuntoja paljonko kiinteistövero nousisi/neliö rakennusoikeutta, verotoimisto sanoi ettei nouse ollenkaan ennenkuin on rakennettu jne. joten tämä hiukan sekavaa vielä, mutta osaatko arvioida jos esim vero olisi nyt 1000e/vuosi niin jos lisätään 500m2 rakennusoikeuden mihin sitten päädyttäisiin??

Olisiko mahdoton ajatus lykätä koko suunnitelmaa tämän koronan ajan?? On aika haastavaa kokoontua edes naapureiden kanssa pohtimaan tätä juttua joten miksi tämä kiire nyt??"

=> Tievaluetta hallinnoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Osallistumisessa tiealueeseen sisältynyt kevyen liikenteen raitti on jo asemakaavoitettu jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki.

Haluttaessa nyt voidaan kaavoittaa vain nykyisen talon rakennusoikeus 170 k-m2. Myöhemmin on mahdollista hakea asemakaavamuutosta, mutta silloin tarvittavat selvitykset laatii hakija. Rakennusoikeutta ei saa lisätä poikkeamisluvalla (HHO H3771/2022, 28.6.2022).

Vieressä luonnos, kuinka kiinteistölle olisi voitu rakentaa 500 k-m2 nykyinen rakennus säilyttäen. Tämä olisi edellyttänyt joitakin muutoksia nykyiseen rakennukseen.

Kaavaan merkitään myöhemmin pyydetty nykyinen rakennusoikeus 170 k-m2 (mielipide nro 50).

Kiinteistöverotukseen vastaa verotoimisto.

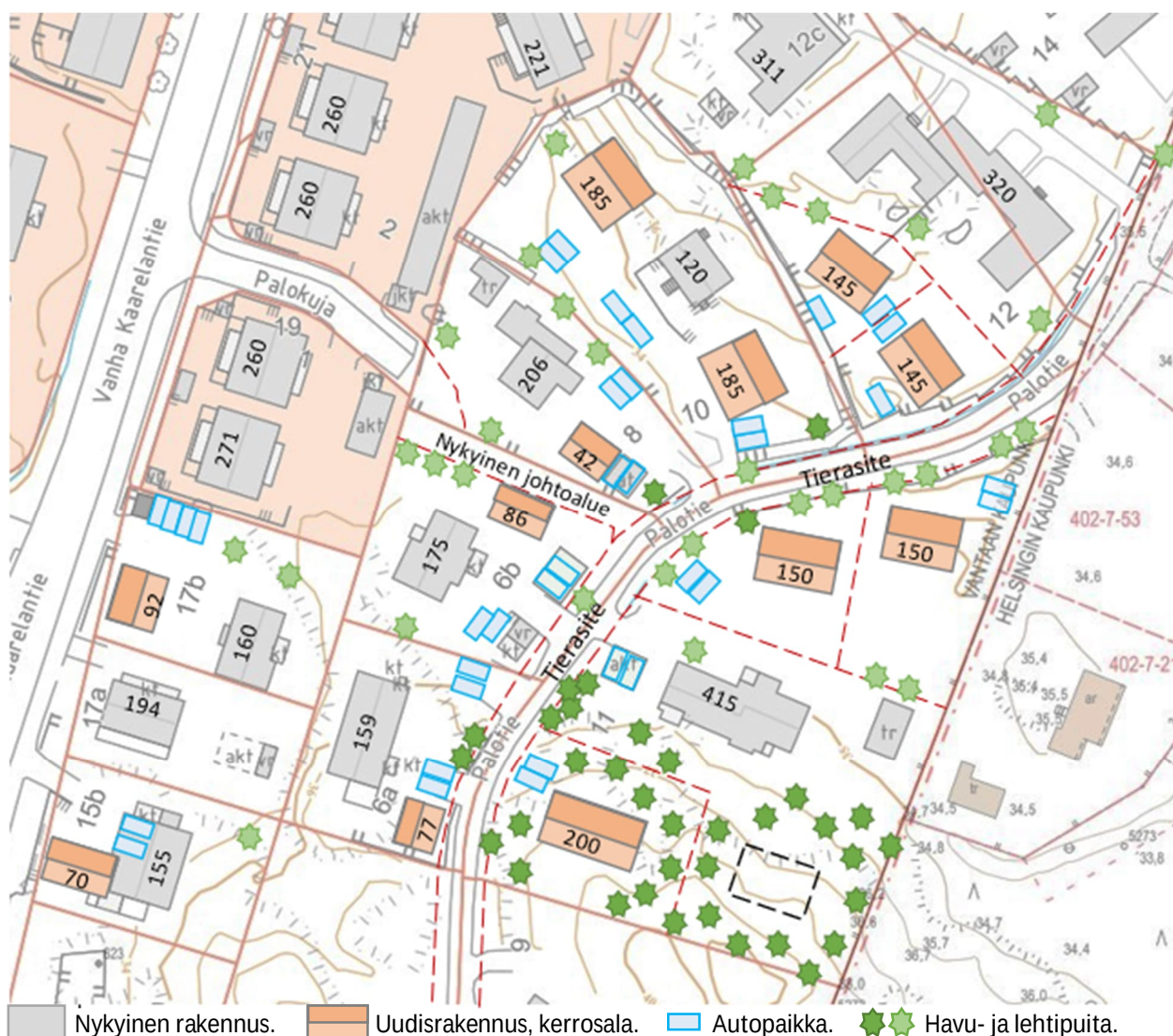
Tie- ja katuluonnokset ja asemakaava ovat tarpeen tie- ja katualueiden määrittämiseksi, vaikka hankkeet toteutettaisiin myöhemmin. Asemakaavaa on laadittu yhtä aikaa Helsingin kanssa. Vahvistettavien tie- ja katusuunnitelmien tulee olla asemakaavan mukaisia. Kaupunginhallitus 19.10.2020 lausui, että Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön ja Vantaa on varautunut Kuninkaantammen eritasoliittymän toteuttamisen yhteydessä rakentamaan katuyhteydet Vanhalle Kaarelantielle.

Valtion yhteyshenkilö tiealueen lunastamisesta: Uudenmaan ELY-keskus, Sami Mankonen.

Jalankulkukadun lunastamisesta: Vantaan kaupunki, Jorma Hopponen.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys 1.3.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennyksessä 1.3.2021 esitetyt rakentamismahdollisuudet alueen keskiosaan. Tontin lisärakentaminen tuli hyväksyä ilmoittamalla siitä kirjaamoon.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) täydennys julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 1.3.2021, tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.3.2021. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamoon 31.3.2021 mennessä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla, ja puhelimitse varmimmin 8.–12.3. ja 17.3.2021.
- Kaavaa esiteltiin Myyrmäen alueen kehittämisillassa Teams Live -tilaisuudessa 16.3.2021 klo 17.00. Muuta yleisötilaisuutta ei järjestetty perustuen valitseviin koronapandemian rajoituksiin ja suosituksiin ja koska yleisötilaisuuden järjestämiselle ei ole lakiin perustuvaa pakottavaa syytä. Uudenaan epidemiatilanne oli vaikea. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellyttänyt yleisötilaisuuden järjestämistä.
- Kaavan vaihe ilmoitetaan ja materiaali on luettavissa <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/palotien-pientaloalue-taydentyy>

14. Yksityishenkilö, 1.3.2021

"Pyydän poistamaan tämän ehdotuksen kokonaan alustavasta luonnoksesta johtuen näistä vastineista:

1. Palokujalla oleva yhtiö Professorinrinne on pieni yhtiö. Vastustan turhaa jalankulun jatkeen rakentamista, koska taloyhtiömme muuttuu tämän jälkeen levottomammaksi. Jo nyt useasti pihoillemme "eksyy" ulkopuolisia ihmisiä ja valitettavasti olemme keskellä päivää todistaneet pyörävarkauksia suoraan ulko-oviemme edestä. Meillä ei ole ulko-ovien edessä suoraan sisä-varastoa tai vastaavaa rakennusta mihin esim. pyörät ohjattaisiin luontevasti. Tämä houkuttelee lisää mahdollisia varastamisia, jos kyseinen tie rakennetaan.
2. Yhtiöllämme ei ole muuta paikkaa ajaa talvella lumikinokset kuin suoraan yhtiömme eteen, joka olisi siis luonnoksessa Palokujan jatke jalankulkuväyläksi. Alla kuvat, kuinka ahdas yhtiömme on jo nyt, kun lunta on tullut. Mihin lumet aurataan tämän jälkeen? Tiloja ei ole pihallamme ollenkaan muuta kuin tämä kohta mihin oltiin Palokujan jatke ajateltu.
3. Kyseinen jatke on tarpeeton, koska esim. Hämeenlinnan väylälle pääsee kätevästi kahta eri reittiä kävellen erittäin helposti. Tämä ei ole ollut kertaakaan "ongelma" yhtiömme asukkaille, vaan luontainen kulkureitti.

Tässä olisi vielä kuvat Palokujan suunnalta antamaan osviittaa miten lumet on aurattu. Muuta kohtaa ei yhtiön pienuuden takia ole lumelle."



=> 1. Asuntopihat voi rajata porteilla, varastoja voi laajentaa ja autokatoksia voi laajentaa pyörä-varastoin. 2. Lumia ei saa kasata tontilta kadulle. 3. Jalankulkukatu tarvitaan yhteydeksi Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskusta ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Myös Helsingin puolelle kaavoitetaan asumista. Kadun jatkeella on HSY:n vesi- ja viemärijohtoja ja johtorasite. Katso vastine nro 29.

15. Asunto Oy Kaarviita 2.3.2021 → Nro 33, 36

"tiedustelen taloyhtiön puolesta paria vaihtoehtoa koskien ko. kaavaehdotusta. Kyse on siis xxx tontista, jolle on ehdotettu viimeisimmässä kaavaehdotuksessa lisärakennusoikeudeksi 2 x 145 neliötä, eli tontista lohkottaisiin kaksi uutta tonttia.

A) Tilanne on tällä hetkellä se, ettei lisärakentamista haluta aivan lähivuosina, eli lisää rakennusoikeutta ei haluta ja tontti säilyisi nykyisellään ilman lohkomisista.

B) Kuitenkin seuraavan noin 10 vuoden kuluessa on tarkoitus myydä kiinteistö siten, että paritalo myydään purkukuntoisena ja ostaja hankkii vain maapohjan uudisrakentamista varten.

Kysymys onkin, voiko kaavoituksessa ottaa jotenkin huomioon tämän purkamissuunnitelman B ja lohkoa valmiiksi neljä tonttia suurimmalla mahdollisella rakennusoikeudella?

Entä vaikuttaako tonttijaon toimittamisen ajankohta kustannuksiin? Eli jos nykyinen kaavaehdotus vahvistettaisiin ja samalla tontista lohkottaisiin kaksi uutta, eroaisivatko lohkomiskustannukset merkittävästi siitä, että kymmenen vuoden kuluttua vaihtoehdon A tontti lohkottaisiin neljäksi?

Kustannuksilla on merkitystä sikäli, että rakentamattoman maan kiinteistövero on huomattavasti korkeampi kuin rakennetun, ja sen vuoksi yhtiössä ei ole juurikaan halua kaavoittaa lisätontteja vain odottelevaan vuosia myöhemmin tapahtuvaa rakentamista. Toki jos lohkomiskuluissa syntyy merkittäviä eroja ajankohdan mukaan, asiaa pitää tarkastella siitakin kulmasta.

Vielä kysymys aikataulusta: onko antaa mitään arviota siitä, milloin uusi kaava voisi aikaisintaan tulla voimaan, jos se hyväksyttäisiin nopeimmalla mahdollisella aikataululla? Puhutaanko ensi vuoden alusta vai meneekö todennäköisesti kauemmas tulevaisuuteen? Ajankohta vaikuttaa siihen, milloin kiinteistöveroa pitäisi alkaa maksaa rakentamattomista tonteista.

Laitan taloyhtiön lopullisen kannan kaavoitusasiaan tiedoksi myös kirjaamoon 31.3. mennessä, kunhan saamme lisätietoja ja olemme keskustelleet asiasta tarkemmin.”



=> Lisärakennusoikeus on syytä osoittaa asemakaavassa, koska kaavamuutosta ei voida luvata etukäteen, se kestää, eikä rakennusoikeutta voi lisätä poikkeamisluvalla. Asemakaavan saa nyt ilmaiseksi. Nyt on tehty myös meluselvitys.

Kiinteistövero peritään sekä rakennuksesta että tontista. Tonttijako voitaisiin tehdä nyt kaavan yhteydessä, mutta silloin kiinteistövero peritään korotettuna rakentamattomista tonteista.

Kun koko tontille annetaan 700 k-m2 rakennusoikeus (e = 0,25), ei synny tyhjää tonttia. Ajo- ja johtorasitteet sallivat lohkomisen neljäksi tontiksi kuten viereisessä kuvassa (MRA 37 §). Ostajat voivat

lohkoa ostamansa määräalat, jolloin tulee huolehtia rasitteista. Asemakaava voi tulla voimaan aikaisintaan vuonna 2025. Katso jäljempänä erillinen kuuleminen, nro 36.

16. Helsingin kaupunki, 5.3.2021 → Nro 9

”Helsingin kaupungilla ei ole asemakaavan 161800 osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennykseen (1.3.2021) huomautettavaa.”

17. Caruna Oy, 10.3.2021 → Nro 4, 39

”Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.”

18. Doventus Oy, 11.3.2021

[Koski asemakaavaa 161800 Yhtiönkuja.]

19. Yksityishenkilö, 16.3.2021

1. ”Vastustan edelleen Kuninkaantammen liittymän rakentamista. Kuninkaantammen ei tarvita omaa liittymää aivan Kaivoksen liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivoksen liittymää tulisi muuttaa niin, että Kuninkaantammen suuntaan on sujuvampi ajaa. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eritasoliittymää kuvataan ”välttämättömänä”, mikä on mielestäni ihmisten ajatuksia johdattelevaa eikä totta. Kuninkaantammen oli tarkoitus olla ”autoton asuinalue”, jossa alueen sisällä pyöräillään tai kävellään paikasta toiseen. Silti tämän ”autottoman alueen” vuoksi olette valmiit pilaamaan vanhan ja viihtyisän alueen (Palotie) toisella puolella Hämeenlinnantietä vain sen vuoksi, että Kuninkaantammen pääsisi sujuvammin autolla. Kyseenalaistan todella paljon Vantaan kaupungin arvoja. Huvittavaa on, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa yleiskaavamääräyksessä määritellään, että ”alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia”. Silti alueen viihtyisyys ei todellakaan kiinnosta asemakaavan suunnittelijoita, eikä liittymä paranna kävelyn tai pyöräilyn mahdollisuuksia.”

2. ”Mielestäni on törkeää, että Vantaalla ollaan valmiita hakkaamaan kaikki mahdolliset pienet metsäalueet ja muuttamaan ne asuinalueiksi ja teiksi. Palotien alue on juuri sen takia niin viihtyisä, että talojen välissä ja takana on puita ja tilaa. Nyt haluatte täyttää koko alueen taloilla. Palotiellä on tällä hetkellä kaksitoista asuttua taloa, mutta haluatte sinne rakennutettavan 24 lisää. Viereisille entisille pelloille on rakennettu jo suuri määrä kerrostaloja. Aluetta on tiivistetty jo muutenkin, mutta nyt toivotte, että viimeinenkin väljä omakotitaloalue saadaan rakennettua äärimmilleen täyteen. Palotiellä ja Laitilantiellä käy paljon kävelijöitä ja lenkkeilijöitä, koska alue on esteettisesti viihtyisä eikä ahtaanpaikankammosa herättävän täyteen ahdettu. Mielipiteeni Palotie 16:n tontin (täyttämisen) suunnitelmasta: ihmettelen, minne tontilla sijaitseva nykyinen talo on mennyt? Alustavan tontinkäytön luonnoksen vaihtoehtoista vähemmän huono on A, jos niistä on valittava.”

3. "Haluatte tuhota alueen myös lisäämällä jo entisestään kovaa liikennemelua rakentamalla sillan ja tien, joka kulkee alueen läpi. Vaikka suunnitelmassa Palotien liikennemelua pyritään vähentämään meluestein, onko suunnittelijoiden mielestä hyväksyttävää, että 2050 vuoden ennusteen perusteella nykyisistä 12 talosta seitsemän sijaitsee 55-60 desibelin alueella? Tällä hetkellä klo 10 arkipäivänä Palotiellä mitatut desibelilukemat ovat 60 desibelin luokkaa. Olemme toivoneet asiaan parannusta jo pitkään, mutta tulevaisuuden ennusteessa tilanne pysyisi samana. Jos liittymähanke toteutuu, mitä en todellakaan toivo, meluaidat on saatava sekä Hämeenlinnantien että eritasoliittymän puolelle. Hämeenlinnantien (ja mahdollisen uuden liittymän) meluaitojen suunnittelussa toivon otettavan huomioon sen, että alue ei kaipa graffitiseiniä talojemme läheisyyteen – niitä on jo viereisellä kerrostaloalueella, koska tällaista artisteille aiheutuvaa kiusausta ei ole otettu huomioon naapuruston aidan suunnittelussa. Meluaidan eteen tulisi kasvattaa esim. tuijia tai muuta kasvustoa, etteivät spray-artistit pääse siihen käsiksi."

4. "Ja ihmettelen, mitä alueen kannalta tarkoittaa maininta yritysalueen täydentämisestä kaavoituksessa. Onko suunnitteilla lisää yritystontteja? "Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa." Ainakaan päivittäistavara-kauppaa alue ei tarvitse. Lidl on kirjaimellisesti 550 m päässä Palotie 1:stä, S Market 800 m:n Alue on aiemmin ollut suhteellisen syrjäinen ja hiljainen. Toivon, että alue pyritään pitämään mahdollisimman rauhallisena ja turvallisena, mistä hyötyvät niin alueen asukkaat kuin teillä viihtyvät ulkoilijatkin."

=> 1. Kaivokselan eritasoliittymä sekä Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormittuneita ja kaupunkiseutu kasvaa. Yhdyskatu parantaa myös kävely- ja pyöräily-yhteyttä Vaskipellon ja Kuninkaantammen välillä. 2. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Maltillisella tehokkuudella alueen viihtyisyys säilyy. Palotie 16:n lisärakennusoikeus on poistettu, joten nykyinen talo säilyy. 3. Uusi ramppi ja meluaita luovat meluesteen, mutta Palotien kaikilla tonteilla ei saavuteta alle 55 dB melutasoa eikä meluaidan korottaminen enää parantaisi melutilannetta. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen. 4. Toyotan tontilla on autokauppa, joka on vähittäiskaupan suuryksikkö, mutta tontilla ei sallita päivittäistavara-kauppaa. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta. Toyotan tontti on kaavoitettu asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022).

20. Myyrmäen alueen kehittämisiltä, Teams Live -tilaisuus 16.3.2021

Tilaisuudessa oli enimmillään 229 osallistujaa. Kysymyksiä saatiin ennakoon 29 ja tilaisuudessa 224. Tähän asemakaavaan saadut kysymykset vastauksineen:

1. "Kaivokselan Palotien kohdalle suunnitteilla olevan eritasoliittymän rakentaminen. Onko otettu huomioon lähiasukkaille kohdistuvat terveyshaitat pakokaasut, autojen aiheuttamat rengaspölyt, melutasojen nousu jne. On kohtuutonta, kun näin jälkijunaan rakennetaan valtavyölyä tiheään valmiiksi rakennetulle alueelle. Eikö saavuteta sama lopputulos parantamalla jo olemassa olevia liittymiä."

=> Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan Kaarelantien liikennemäärillä pienhiukkasvaatimus täyttyy. Hämeenlinnanväylää vastaan rakennetaan 6 metriä korkea meluaita. Meluesteet ja uusi ramppi vähentävät melun ja pienhiukkasten leviämistä Palotielle, vaikka liikennemäärä kasvaa. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen. Meluselvitys on jäljempänä. Kaivokselan eritasoliittymä ja katuristeys ovat jo nyt kapasiteettinsa ylärajalla.

2. "Miten on mahdollista, että autofirma saa lisää maa-aluetta ja yksityinen joutuu luovuttamaan? Ja taas yksityishenkilö luopuu maistaan liikenteen hyväksi"

=> Tiealueen raja määritellään tiesuunnitelmassa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ja leventäminen tarvitsee lisää tiealuetta nykyiseen tiealueeseen verrattuna. Toyotan kaavassa oli otettu huomioon Kehä II:n rinnakkaisrampit, joita ei tarvita, joten tonttia voitiin laajentaa. Myös yksityisiltä tarvittavat tiealueet ovat pienentyneet Kehä II:n tilatarpeeseen verrattuna.

3. "Keneen pitäisi olla yhteydessä kun kaupungille taas pitäisi luovuttaa tiealuetta eli kolmas kerta ja laki sallii vain kerran?"

=> Teitä ja katuja voidaan leventää useita kertoja, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää.

4. "Haluaisin kuulla meluaitasuunnitelmista jatkossa. Aikoinaan, noin 10 vuotta sitten on tehty suunnitelmat, mutta edistystä emme ole huomanneet. Koska meluaitoja aletaan rakentamaan?"

=> *Valtio rakentaa Hämeenlinnanväylän meluesteet tien parantamisen yhteydessä.*

21. Yksityishenkilö, 16.3.2021 → Nro 44

1. "Kiinteistöön oleellisesti kuuluva kiviäitä tulee kaavoituksessa säilyttää."
2. "Kiviäidan säilyttämistä täydentävänä toimenpiteenä tulee kaavoituksessa määriteltävät tonttirajat sijoittaa kiviäidan ulkopuolelle. Kts. liitekuvassa esitetyt rajat rajapyykkien 5 – 30 – 6 sekä rajapyykkien 10 – 2 – 3 välillä."
3. "Tontin pohjoisosaan sijoitetun rakennuksen osalta on toivottavaa, että sitä koskeva rakennusala määritellään niin, että tontin kallioalue voidaan haluttaessa säilyttää."
4. "Kaavaehdotuksessa mainittu lisärakennusoikeus noin 370 k-m2 on tontin kokoon ja pihaympäristöön kohdistuviin odotuksiin nähden riittävä."

=> *1.–2. Kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti kiviäitä suojellaan, mutta taloa ei. Kiinteistö vastaa lohkomiskarttaa 12.11.1921, joten kiviäitä on rakennettu osin naapuritonttien puolelle. Maanomistusta ei muuteta kaavalla vaan maakaupalla. Tierasite, joka sijaitsee kiviäidan ulkopuolella, osoitetaan katualueeksi. 3. Tontille määritellään väljät rakennusalat. Kallio säilyy. 4. Nykyinen talo on 120 k-m2 + lisärakentamista 370 k-m2 = rakennusoikeus on 490 k-m2.*

22. Yksityishenkilö, 17.3.2021

"Omistan kiinteistön osoitteessa xxx ja haluaisin tiedustella mahdollisuutta muuttaa tontin käyttötarkoitusta. --- Omistamaani tonttiin ollaan ilmeisesti liittämässä pientä palaa maata lisää, minkä myötä siihen syntyisi jonkinmoista lisärakennusoikeutta. Haluaisin tiedustella teiltä ensin, minkälaista muutosta mielestänne minun olisi järkevää hakea? Oma tahto olisi A1, kerrostalotontti 1,0:n tehokkuudella."

=> *Tontti on yleiskaavassa asuinaluetta A, jolla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.*

Myöhemmin: --- "Kerrostalotontin voi unohtaa --- Onko mahdollista erottaa pientalotontti erikseen ja hakea siihen lisää rakennusoikeutta?"

=> *Palotie 3:n tontille saa 110 k-m2 ja Laitilankuja 9:n tontille 50 k-m2 rakennusoikeudet. Pienille tonteille ei mahdu isoja taloja.*



23. Yksityishenkilö, 19.3.2021

Kysymyksiä Hämeenlinnanväylän meluesteistä.

=> *Meluesteet on esitetty tiesuunnitelmassa. Aineisto löytyy googlolla: vt3 Kannelmäki Kaivoksela.*

24. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL, 26.3.2021 → Nro 24

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen pysäkkien mitoituksista.

=> *Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen pysäkkien tilavaraukset on hyväksytty asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022).*

25. Uudenmaan ELY-keskus, 26.3.2021

[Koski asemakaavaa 161800 Yhtiönkuja.]

26. Yksityishenkilö, 28.3.2021 → Nro 5, 13, 50

1. "Mielestäni xxx voisi vastaanottaa 300m2 uutta rakennusoikeutta tulevaisuutta ajatellen, mikäli se ei velvoita rakentamaan tai aiheuta muita toimenpidevaatimuksia tulevaisuudessa. Tällä hetkellä en pysty kuvittelemaan pihalle rivi- saati muuta taloa mutta nykyään ei voi varmuudella sanoa mitä tulevaisuus tuo mukanaan."

2. "Suunnitelma, että pihalta lunastettaisiin (taas) n.700m² tiealueeksi, ei ole mielestäni mitenkään välttämätön. Oletan että asiasta ja alueen laajuudesta voidaan keskustella. Olen toki kuullut sellaistaikin ettei samasta syystä voisi useampaan kertaan lunastaa, mutta asiaa selvitetään."

3. "Mitä muuhun kaavaehdotukseen tulee, niin näkisin mielelläni että Kuninkaantammenrinne poistuisi suunnitelmista Vantaan osalta. On mielestäni aika ala-arvoista Helsingiltä ensin rakentaa asuinalue ja sitten vaatia Vantaata mukaan jotta saisivat yhteydet sinne, varsinkin kun Helsingin puolella on jo olemassa valmiit yhteydet. Perhekunnantien avaaminen muillekin kuin busseille olisi halvin ja paras ratkaisu mutta ei... joku poliittinen päätös estää tämän - Palotien asukkaat kärsikööt seurauksista sekä kaikki VT3:n autoilijat. Neljä liittymää (Kehä I, Kannelmäki, Kuninkaantammi ja Kaivoksela) olisivat liian lähellä - ei tule toimimaan, alueesta tulee valtava sumppu. Kuninkaantammenrinne ei muutenkaan sovi alueen ympäristöön ja toisi alueelle melua sekä päästöjä entistä enemmän, joten toivon että Vantaalla löytyisi rohkeutta sanoa Helsingille EI tässä asiassa. Liittymä lisäisi liikennettä myös Vanhalla Kaarelantiellä huomattavasti."

4. "Mitä kaavaan muuten tulee, toivon ettei aluetta rakenneta täyteen - se on mielestäni vihtyisä niin kuin se on. Lisäksi toivoisin ettei aleta teiden nimiä vaihtamaan alueella. Olkoonkin jossain muuallakin saman nimisiä katuja, näin on ollut todella pitkään eikä siitä kummempaa haittaa ole ollut. Lähes jokaisesta puhelimesta tulisi löytyä 112 sovellus joka kertoo metrin tarkkuudella sijaintisi, joten hädän tullen apu kyllä löytää perille. Jos osoitteita aletaan vaihtamaan tietää se valtavasti töitä uuden osoitteen ilmoittamisesta niin virallisille kuin yksityisillekin tahoille. Ja jo nykyisin huonosti toimiva postin jakelu vaarantuisi kokonaan..."

=> 1. Kaavaan annetaan nykyinen rakennusoikeus 170 k-m² (katso mielipide nro 50).

2. Hämeenlinnanväylän leventäminen on ratkaistu kaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022).

3. Kuninkaantammenrinne on ratkaistu yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ja asemakaavassa 162000 (Kv 19.9.2022). Kaivoksen eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja ja kaupunkiseutu kasvaa.

4. Kaavaan tulee maltillinen tehokkuus, mikä säästää ympäristöä. Kadunnimen muutos tehdään pelastusvarmuuden vuoksi ja on hyväksytty asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022).

27. Yksityishenkilö, 29.3.2021 → Nro 52

1. "Pitkän pohdinnan jälkeen olen tullut siihen päätökseen että xxx vastaanottaa 400k-m² sillä varauksella että rakennusvelvoitetta ei ole ja jo olemassa oleva asuinrakennus säilyy ennallaan. Toivottavasti alueesta kaavam muutoksen myötä ei muutu epämuukavaksi lähiöksi."

2. "Kaupungille taas luovutettava maa-alue 648m² tiealueeksi ei ole välttämätön. Tästä asiasta toivon keskustelua. Olen kuullut että lain mukaan maata saisi ottaa ainoastaan kerran yksityisomistuksessa olevasta tontista (tämä olisi 4 kerta)."

3. "Kuninkaantammenliittymä on turha liittymä jolla on ympäristöhaitallisia vaikutuksia. Avatkaa Perhekunnantie autoliikenteelle. Miten poliittinen päätös voi vaikuttaa suunnitelmiin ja suunnitelijoihin? Vai onko se niin että Helsinki määrää tahdin ja Vantaa tanssii?"

=> 1. Kiinteistölle ei lisätä rakennusoikeutta (myöhempi mielipide nro 52). Kaavaan tulee maltillinen tehokkuus, mikä säästää ympäristöä.

2. Kehä II:n tilavaraus on poistunut, jolloin tarvittava tiealue on pienentynyt. Tiesuunnitelmassa varaudutaan kolmansiin kaistoihin myös välille Kaivoksela – Klaukkala, jolloin nyt suunnitellut kolmannet kaistat jatkuvat pohjoiseen ja Kaivoksen liittymä tarvitsee uudet liittymiskaistat. Tietä voidaan leventää tarpeen mukaan useampaan kertaan, muuten liikennettä ei voitaisi kehittää. Yhtiönkujan asemakaava 161800 oli alueen ensimmäinen asemakaava. Maantien alueen lunastaa valtio. Kevyen liikenteen raitti merkitään jalankulkukaduksi, jonka lunastaa kaupunki.

3. Kuninkaantammenrinne perustuu Helsingin osayleiskaavaan (2008), Helsingin seudun MAL-suunnitelmiin (2019, 2023), Vantaan yleiskaavaan (2007, 2021) ja hyväksyttyyn asemakaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022). Kaivoksen eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja ja seutu kasvaa.

28. Vantaan kaupunginmuseo, 30.3.2021 → Nro 48, 62

"Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueella sijaitsee useita inventoituja rakennusperintökohteita, joiden suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä. Rakennuskohteita on kolme kappaletta: Palotie 5:ssä sijaitsee 1950-luvulla rakennettu Kaarelan entinen vapaapalokunnan rakennus, Palotie 9:ssä sijaitsee myös 1950-luvulla rakennettu asuintalo ja Palotie 10:ssä sijaitsee 1930-luvulla rakennettu omakotitalo. Rakennuskohteet ovat inventoitu Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnin osana.

Kaava-alueella on myös arvokkaita tielinjauksia. Palotie esiintyy jo Kuninkaankartastossa 1700-luvun lopulla. Se on läntisin osa reittiä, joka johtaa Kaarelasta Hakuninmaan kautta Vantaanjoen eteläpuolta Haltialaan ja joen yli Tammistontielle ja siitä edelleen Helsingin pitäjän kirkonkylän eteläpuolelle. Tiellä voi olla pidempikin historia sillä Kaarela (Kårböle) mainitaan asiakirjoissa ensimmäisen kerran jo vuonna 1417 ja Helsingin pitäjän kirkonkylällä on vähintään yhtä pitkä historia. Tie on säilyttänyt Palotien kohdalla vanhan luonteensa ja linjauksensa, vaikka Hämeenlinnanväylä katkaiseekin yhteyden Haltialaan.

Yhtiönkuja kuuluu yhdessä Vanhan Kaarelantien kanssa kokonaisuuteen, joka on ollut Hämeenlinnaan suuntautuneen tien varhaisia reittejä. Tie on merkitty Kuninkaankartastoon ja nykyisellä paikallaan se on kulkenut ainakin 1800-luvun lopulta lähtien. Tie on tullut Konalan suunnasta Kaarelaan ja siitä se on edelleen jatkunut Martinkylän kautta Vantaanlaaksoon. Tie on kulkenut Keimolan ja Luhtaanmäen kylien kautta kohti Klaukkalaa. Vanhan tiereitin nykyinen tiestö on seuraava: Vanha Kaarelantie, Yhtiönkuja, Kaivokselantie, Vanha Nurmijärventie, Nybackankuja, Kauppalaivurintie, Vantaankoskentie, Vantaanpuistontie, Kivistönkorventie, Keimolantie, Luhtaanmäentie [, Kuhajoentie] ja Klaukkalantie. Yhtiönkujan varrella on säilynyt tiehistoriasta kertova kilometripylväs (Yhtiönkuja 5)

Kaikkien mainittujen kohteiden luokitustunnus on kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa R2, mikä tarkoittaa, että kohteiden rakennusperintöarvot on todettu inventoinneissa merkittäviksi. Museon tavoitteena kaavatyöhön on selvittää tarkemmin näiden kolmen rakennuskohteen, kahden tiekohteen ja kilometripylvään suojeluperusteet ja siirtää mahdolliset suojelutarpeet kaavakartalle asianmukaisin suojelumerkinnöin sekä niihin liittyvin määräyksin. Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee myös uudisrakentamisen määrää, massoittelua ja sijoittelua tontilla miettiä siten, että uudisrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten suojeluperusteita. Näkymälinjat ja mittakaavallinen yhteneväisyys ovat tärkeitä huomioida."

=> Historialliset tiet merkitään suojelluksi tieksi tulevia uusia katuosuuksia lukuun ottamatta, jotka on jo hyväksytty asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022). Kaupunginmuseon lausunnon 3.9.2024 mukaisesti suojellaan Palotie 5:n Vpk:n talo, Palotie 9:n asuintalo, Palotie 10:n kivimuuri ja Yhtiönkuja 5:n kilometripylväs. Nämä on perusteltu s. 3–6 ja jäävät näkymään kaduille. Asemakaavaan annetaan kaupunginmuseon esittämät suojelumääräykset. Alueella sallitaan maltillinen täydennysrakentaminen, mikä säilyttää ympäristöä.

29. Yksityishenkilö, 31.3.2021

"Palokujan asukkaana ja pienen lapsen äitinä koen arvokkavana suunnitelmana rakentaa kevyenliikenteen väylä vanhan omakotialueen tonttien ja meidän taloyhtiömme asukkaiden ikkunoiden edestä. Perusteiksi on mainittu helpottaa Helsingin suunnasta tulevaa jalankulkua ja pyöräilyä, vaikka jo nyt Vanhalle Kaarelantielle pääsee Hämeenlinnanväylän kevyenliikenteenväylältä kolmesta kohdasta: Palotien ja Yhtiönkujan kautta sekä Sorolantien kautta, Kaarelan koulun vierestä. Suunnitelman mennessä läpi jalankulkijat ja pyöräilijät, mahdollisesti myös skootterit tulisivat kulkemaan aivan meidän sekä taloyhtiömme xxx asukkaiden keittiön ikkunan vierestä, samoin aivan naapuritonttien omakotitalojen vierestä, itse asiassa jopa lähes suoraan aidan läpi. On aivan eri asia rakentaa kevyenliikenteenväylä kerrostalojen vierestä kuin pientaloalueen läpi, jossa jalankulkijat näkevät suoraan ikkunoista sisään ja pääsevät myös helpommin pihaillemme.

Jo nyt Palokujalle eksyy päivittäin autoja, jotka ovat menossa Palotielle ja jotka joutuvat kääntymään ympäri pihassamme jatkuvasti, kun huomaavat ettei Palokujan läpi pääsekään. Jos Palo-

kujan jatkeeksi rakennetaan kevyenliikenteenväylä, sitä tulevat autoilijat jatkossakin erehtymään ajotieksi, liikennemerkkeistä huolimatta, ellei läpikulkua erikseen estettäisi esimerkiksi puomilla tai betoniporsaalla.

Vaikka meillä on taloyhtiön alueella jokaisella omat etu- ja takapihamme, leikkivät asukkaiden lapset myös yhteisellä pihalla, mukaan lukien Palokujan molemmin puolin pensasaitojen vieressä sekä Palokujan päädyssä. Jos kevyenliikenteen väylä rakennetaan ja siitä alkaa kulkemaan pyöräilijöitä ja skoottereita, on tämän taloyhtiön lasten ja aikuisten turvallinen liikkuminen alueella vaarassa, samoin Palotien omakotiasukkaiden. Postilaatikkomme sijaitsevat --- puolella, ja sinne joutuvat --- puolella asuvat asukkaat harppomaan kadun yli. Pelkästään pyöräliikenteen tulo Palokujalle aiheuttaisi vaaratilanteita. Pihaamme ei ole suunniteltu niin, että pitäisi varoa kevyttä liikennettä Palokujan molemmista suunnista. Joudumme jo Vanhalle Kaarelantielle liittyessä varomaan pyöräilijöitä.

Vanhan Kaarelantien varrella kaasutellaan harva se päivä autoilla ja skoottereilla, 40 km:n nopeusrajoituksesta piittaamatta, ja kevyenliikenteen väylällä kuljetaan kovaa pyörillä sekä sähköpyörillä. Vaskikujan kohdalla oleva hidaste aiheuttaa sen, että Malminkartanoon päin menevät autot kiihdyttävät lujaa hidasteen jälkeen ja tästä tulee kovaa meteliä, etenkin iltaisin. Jos tulevaisuudessa näitä ääniä tulisi myös Palokujalta Palotielle menevistä skoottereista, tästä aiheutuisi lisää melua Palotien ja Palokujan asukkaille. Tämä on aivan kestämätön tilanne jo nyt Vanhan Kaarelantien koko ajan lisääntyvän melun takia, ja tulevaisuudessa melua tulee vielä enemmän, jos Hämeenlinnanväylälle rakennetaan uusi liittymä Yhtiönkujan kautta.



Haluan tuoda esiin myös sen, että taloyhtiömme alueella on käynyt toistuvasti muun muassa pyörävarkaita, minkä vuoksi olemme itse rakentaneet portin takapihallemme. Asuntomme sijaitsee xxx. Portin on rakentanut takapihalleen menevälle polulle myös xxx, aikoinaan samasta syystä. Meiltäkin varastettiin sähköpyörä vuonna 2018 ja vielä etupihaltamme. Monet taloyhtiömme asukkaista ovat asennuttaneet valvontakameroita pihoihinsa samoista syistä. Uuden väylän myötä varkaat pääsisivät helposti myös Palotien omakotialueelle.

Asukasillassa mainittiin myös, että tämä yhteys olisi tärkeä päiväkotiin viemisiä ja

hakuja varten. Ihmettelen vain mihin tämä kommentti perustuu. Onko olemassa lukuja siitä, kuinka moni asukas tuo lapsensa Hämeenlinnanväylän ylittävän kevyenliikenteen sillan suunnasta Helsingin puolelta Vantaan kaupungin päiväkoteihin? Tietääkseni ainoa yksityinen päiväkoti seudulla on Touhula Vaskipellolla. Olisi hyvä tietää lukuja esimerkiksi siitä, kuinka moni tuo lapsiaan aivan toistensa vieressä sijaitseviin Solkikujan ja Jönsaksentien päiväkoteihin. Kaivokselassa on uusi, laajennettu päiväkoti Kaivokselan koulun vieressä. Sinne lapsen vieminen on luontevaa Yhtiönkujan vierestä kevyenliikenteen väylää pitkin. Havainnollistava kuva alueen päiväkodeista tässä alapuolella [yläpuolella], jossa päiväkodit on ympäröity punaisella värillä. Sinisellä on merkitty suunniteltu Palokujan jatke ja vihreällä nykyinen kevyt liikenne Kaivokselan puolelle Hämeenlinnanväylän suunnalta.

Taloyhtiömme lumenkasausspaikaksi on suunniteltu Palokujan pääty, ja erityisesti runsaslumisina talvina taloyhtiömme piha hukkuisi lumeen, ellei meillä olisi Palokujan päätyä, johon lumet voi kipata. Meillä ei ole muualla pihalla tilaa kasata lunta. Jos tämä viedään meiltä pois, taloyhtiömme



piha tulisi täyttymään lumesta runsaslumisina talvina. Tässä alla [vieressä] oleva kuva on otettu 15.1.2021 ja tämän jälkeen lunta tuli vielä tuohon verrattuna tuplamäärä. Kuvassa vasemmalla on jalkakäytävä, joka oli myös pois käytöstä tänä talvena lumen takia.

Jotenkin tuntuu siltä, että tässä on tehty suunnitelmia asumisviihtyvyyteen vaikuttavissa asioissa käymättä edes paikan päällä katsomassa tontteja ja ympäristöä. Vaikka jokin alue ei ole asemakaavoitettu, eivät kai suunnittelijat voi tehdä päätöksiä väylän tekemisestä alueen asukkaiden mielipiteiden yli? Jos suuri osa asukkaista vastustaa tätä kevyenliikenteenväylää, ei kai sitä voida rakentaa vastustuksesta huolimatta? Tuntuu muutenkin aivan järjenvastaiselta tämä koko suunnitelma rakentaa kevyenliikenteenväylä idyllisen omakotialueen tonttien läpi. Kaivokselassa on muutenkin vähän pientaloaluetta, ja nyt yhden sellaisen läpi rakennettaisiin kevyenliikenteenväylä.

YHTEENVETO

Näistä edellä mainituista lukuisista syistä vastustan Palokujan jatkamista kevyenliikenteenväylänä Palotielle omakotitonttien läpi. Tässä syyt vielä tiivistettyinä:

1. Kevyt liikenne pääsee edelleen hyvin kulkemaan Vaskipellontielle Palotien kautta ja Kaivokselan vanhalle puolelle Yhtiönkujan vierestä. En näe syytä rakentaa kevyenliikenteenväylää vanhan omakotialueen tonttien läpi.
2. Kevyt liikenne tuo mukanaan vaaratilanteita sekä taloyhtiömme pihalla leikkiville lapsille että autoilijoille.
3. Taloyhtiömme lumenkasauspaikka on Palokujan pääty.
4. Taloyhtiömme pihassa käy jo nyt varkaita, ja kevyen liikenteen väylän myötä he pääsevät helposti myös Palotien pihoille. Rauhattomuus alueella lisääntyisi.
5. Jos kevyen liikenteen väylällä sallitaan skoottereiden ajo, siitä aiheutuu taas lisää meluhaittoja alueen asukkaille."

=> *Palokujan jatke sijoittuu johtorasittele HSY:n vesi- ja viemärijohtojen päälle. Se lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkillä ja Myyrmäen keskusta ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on kestävä kehityksen mukaista. Palotielle rakennetaan lisää asumista, myös Helsingin puolelle.*

Palokuja on katu ja suunniteltu alun perin asemakaavassa 161500 (Kv 30.1.2006) ajokaduksi Palotielle asti, kuten oheinen havainnepiirros kaavaselostuksessa 30.11.2005 osoittaa. Rakennukset valmistuivat 19.5.2008, joten suunniteltu kadun jatkaminen on ollut taloyhtiön tiedossa. Palokuja olisi katuna tarpeeton pelkästään taloyhtiön tontteja varten.

Katu ei ole leikkiapiha eikä lunta tai multaa saa kasata tontilta kadulle. Postilaatikat sijoitetaan nykyisin vain kadun toiselle puolelle.

Asemakaavalla ei voida vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen. Liikenne perustuu liikennesääntöjen noudattamiseen. Kaduilla saa kulkea kaikilla ajoneuvoilla.

Asuntojen ääneneristävyysvaatimukset vastaavat nykyistä ja tulevaa tiemelutasoa. Yhtiönkujalta ei tule ajoliittymää Hämeenlinnanväylälle.

Suunnittelija on käynyt paikalla. Katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös yleinen etu.

Kulkumuotojakauma kodin ja päiväkodin välisillä alle 2 km matkoilla on henkilöautolla 38 %, joukkoliikenteellä 6 %, polkupyörällä 16 % ja jalan 41 % (Tampere 2018). Matkan pituus ja liikennetytydet vaikuttavat kulkumuotojakaumaan.



30. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 31.3.2021 → Nro 49

Sähköverkko: "Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

Kaukolämpöverkko: "Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

31. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021

"Kaavassa on alustavasti suunnitelma Palokujan jatkamisesta Palotielle tonttien xxx kautta.

Jalankulkukadun toteuttaminen 5 metriä leveänä tulee vaatimaan merkittävästi tilaa molempien tonttien nykyisestä pinta-alasta. Tämä koskee erityisesti xxx tonttia, joka on jo nyt varsin kapea.

Lisäksi katu kulkee varsin kapeasta tilasta kahden omakotitalon välistä ja siirtää läpikulkuliikennettä talojen edestä selkeästi molempien tonttien piha-alueille. Läpikulkuliikenne siirtyy huomattavasti nykyistä lähemmäksi asuinrakennuksia. Katu ei lyhennä merkittävästi kävelymatkaa esimerkiksi Vaskipellon uudelle asuinalueelle. Tämän lisäksi Vaskipellon suurin asuntomassa on toteutettu Palotiestä selkeästi etelämmäksi.

Katulinjauksen alle tulee jäämään isoja jalopuita, kuten tonteilla olevia vaahteroita ja suuri tammi.

Palokujan jatke lienee jääne kehä II:n suunnitelmassa, jossa jalankulkuteiden toteuttaminen Palotien ja Vanhan Kaarelantien risteykseen olisi ollut haastavaa. Nykyinen katusuunnitelma mahdollistaa hyvin toimivan jalankulkuliikenteen Palotie kautta Vanhalle Kaarelantielle ilman Palokujan jatketta.

Kadun toteuttaminen suunnitelman mukaan tulee vaikeuttamaan merkittävästi molemmille tonteille kaavassa annetun lisärakentamisoikeuden hyödyntämistä."

=> Palokujan jatke Enbackankuja sijoittuu HSY:n vesi- ja viemärijohtojen päälle johtorasitteelle, jossa ei saa olla puita eikä rakennuksia. Tonttien lisärakennusoikeus voidaan toteuttaa, kunhan huoneiden pääikkunoita ei sijoiteta vastakkain. Katso vastine nro 29.

32. Yksityishenkilö, 31.3.2021 → Nro 3**1.** "Yleistä

Asemakaavaehdotus sijoittuu alueelle, joka on valtaosin pientalovaltaista aluetta ja joka on vuosikymmenten aikana orgaanisesti kehittynyt omaleimaiseksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi miljööksi. Eri-ikäinen ja mittasuhteiltaan inhimillinen rakennuskanta muodostaa maisemakokonaisuuden, jonka täydennysrakentamista suunniteltaessa tulisi noudattaa hyvin tarkkaa harkintaa ja kohtuullisuutta. Asemakaavaehdotus ei kaikilta osin täytä MRL:ssä ja yleiskaavassa asetettuja vaatimuksia.

Vantaan yleiskaavassa asetetaan yleiseksi tavoitteeksi tiivistää olemassa olevia rakennettuja ympäristöjä. Tiivistäminen ei kuitenkaan voi olla toimintaa ohjaava ainoa tavoite, vaan yleiskaavassa samalla edellytetään, että alueiden kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä, turvata riittävät viheralueet. Olemassa olevien pientalo-alueiden uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.

MRL 5 §:n mukaisesti alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää viihtyisän elinympäristön luomista ja vaalia rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvoja. Ehdotuksessa sinänsä tiedostetaan, että Vanha Kaarelantie, Palotie (erit. Palotie 5, 9 ja 10) ja Laitilantie ovat rakennusperintökohteita.

Konkreettisessa suunnitelmassa esitetyt rakennusoikeudet ovat kuitenkin ylimitoitettuja ja rakennuspaikat osin väärin kohdennettuja. Sen vuoksi täydennysrakentaminen on ehdotetussa muodossa juuri näiden alueiden kohdalla kaupunkikuvaa soveltumatonta.

Kaavan laadintaprosessi on leimannut kiire, eikä kaavoitusta ole riittävästi koordinoitu Helsingin puolella tapahtuvan tie- ja kaavasuunnittelun kanssa.”

2. ”Lisärakentaminen Palotiellä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman s. 7-9 on esitetty luonnos uusien rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien jakautumisesta (oranssit kuviot). Ainakin nyt ehdotetussa muodossa Palotien 6a-6b ja 8 ja 10 kohdalle ehdotetut lisärakennukset ovat selvästi kohteeseen soveltumattomia ja esitetyt uudisrakennukset rikkoisivat kaupunkitilalle leimallisen sopusuhtaisen mittakaavan ja rakennukset peittäisivät nimenomaan kaupunkikuvallisesti arvokkaimmat kohteet, jotka ovat olennainen osa arvokasta ympäristökokonaisuutta. Palotien itäpuolen täydennysrakentamista koskeva ehdotus on huomattavasti tasapainoisempi ja ympäristön mittakaavaa kunnioittavampi.”

3. ”Kuninkaantammenrinteen ympäristö

Kaavaehdotuksen selvästi heikoin osa on Kuninkaantammenrinteen ympäristön esitetyt järjestelyt. Kaavassa on sijoitettu runsaasti rakennuksia Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun läheisyyteen. Yhdyskatua suunnitellaan Hämeenlinnan väylältä Vanhalle Kaarelantielle. Suunnittelun (liikenne ja rakentaminen) painopiste on katulinjan sijainnin vuoksi Helsingin kaupungin puolella. Erityisesti tämän alueen osalta kaavoituksessa tulisi edetä kiinteämmässä yhteistyössä Helsingin kaupungin maankäyttöviranomaisten kanssa.

Välittömästi yhdyskadun pohjoispuolelle ketjuun sijoitettujen yksittäistalojen ryhmän kohdalla rakentamisessa ei ole otettu riittävästi huomioon liikennemelua. Suunnitelmia ja rakentamisen sijoittelua tulisi jatkovalmistelussa parantaa. Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun eteläpuolelle jäävät suojeltavan VPK:n talon läheisyyteen merkityt rakennuspaikat ovat täysin epäonnistuneita. Tällä alueella ”täydennysrakentamisesta” tulisi kokonaan luopua. Erityisesti Laitilantie 9, 11 ja 12 kohdalle suunnitellut 142-170 m² kokoiset rakennuspaikat 50 m² rakennusoikeuksilla ovat jo kokonsa puolesta hyvin epätavallisia ja hyvän rakennustavan vastaisia. Esitettyjen rakennusoikeuksien järkevä taloudellinen hyödyntäminenkin on todennäköisesti mahdotonta.

Ehdotettu täydennysrakentaminen on myös selkeässä ristiriidassa maisemallisten ja kulttuuriarvojen kanssa. Rakennuspaikat istuvat kaupunkikuvallisesti äärimmäisen huonosti suojellun VPK:n talon ja Helsingin puolelle sijoittuvan Nydalin tilan yhdessä muodostamaan kulttuurimaisemaan, jonka säilyttäminen on Helsingin kaupungin tavoitteena.

Alue tulisi ainakin tässä vaiheessa jättää kokonaan lisärakentamisen ulkopuolelle, kunnes liikennesuunnittelu- ja kaavoitus on edennyt Helsingin puolella siihen pisteeseen, että kuntarajojen leikkauspisteenä oleva alue voidaan yhtenä kokonaisuutena järjestellä sekä Vantaan että Helsingin puolella sen ympäristöarvot turvaavalla tavalla.”

=> 1. Yleiskaava tähtää kaupunkirakeenteen tiivistämiseen ja täydentämiseen. Vastaavasti säilyy laajoja virkistysalueita. Aluetta täydennetään maltillisella tehokkuudella, joka säilyttää ympäristöä. Uudet talot sopivat vanhojen mittakaavaan. Vanhat tiet ja rakennusperintökohteet suojellaan. Palotien päästä pääsee Helsingin Maria Wiikin puiston kautta Keskuspuistoon. Kaavaan annetaan määräyksiä alueen keskeisistä yhteisistä piirteistä: kattokaltevuudesta ja julkisivuista.

Osallisille annettiin aikaa mielipiteiden antamiseen 2 kk, mikä on kaksin verroin asemakaavan nähtävillä oloon verrattuna. Asemakaavaa on laadittu yhdessä asukkaiden, Helsingin ja valtion kanssa ja kaavaan on sisältynyt MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu.

2. Alue on kaavoitettu maanomistajien toiveiden mukaan. Nykyiset omakotitalot ovat 121–415 k-m² suuruisia ja uudet 42–185 k-m² suuruisia. Rakennusperintökohteet (Palotie 5, 9, kivimuuri ja kilometripylväs) jäävät näkyviin kaupunkikuvassa. Palotien länsipuoliset omakotitontit kaavoitaan samalla tehokkuudella kuin itäpuolisetkin.

3. Tiiviimpi rakentaminen Kuninkaantammenrinteen viereen on perusteltua tonttien keskeisen sijainnin ja Helsingin puolen suunnitelmien vuoksi. Kaavaan on tehty meluselvitys.

Pienet tontit jäisivät muuten joutomaiksi, turhiksi katualueiksi. Niiden tonttitehokkuus on maltillinen ja tavanomainen, jolloin tonteille jää myös vihreää. Pienetkin talot ovat varsin yleisiä ja niille on hyvä kysyntä. Talot eivät ole erityisen pieniä, vaan 50–60 k-m² kokoisia ja niihin liittyy lasitettu kuisti tai lasitettu terassi. Ne muodostavat alueelle pienimittakaavaisen kylämäisen keskuksen Pohjois-Kaarelan sisääntulokohtaan.

Helsingin ja Vantaan yhteiset tie- ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet yhtä aikaa nähtävillä; niiden hyväksyminen edellyttää voimaan tulleita asemakaavoja.

Helsingin puolelle Nydalin ja Storkensin tiloille ollaan kaavoittamassa tiiviimpää asutusta kuin Vantaalle (kuvat s. 68). Vantaan asemakaava ei estä Helsingin puolen asemakaavoitusta.

33. As Oy Kaarviita, 31.3.2021 → Nro 15, 36

"määritellään asemakaavaan rakennusoikeudeksi tuo 620 kerrosneliometriä, joka sisältää nykyiset rakennukset. Ei tehdä uutta tonttijakoa tässä vaiheessa, vaan säilytetään nykyinen."

=> Koko tontille kaavoitetaan 700 k-m² (e = 0,25), katso jäljempänä erillinen kuuleminen nro 36.

34. Yksityishenkilö, 31.3.2021 → Nro 6, 45, 51

"Alustava kaavaluonnos kelpaa meille xxx osoitteessa. Eli 500m² uutta rakennusoikeutta, mahdollistaen kolme uutta asuinrakennusta.

Mikäli rakennusoikeutta tulee lisää toivoisimme tontin lohkomista. Tässä kaksi vaihtoehtoa: (keltaisella viivalla)"



"Tässä nyt on meille epäselvää että miten tarkasti tässä vaiheessa linjat pitää vetää ja mitä kustannuksia mistäkin koituu. Haluamme varmistaa että lohkontava tontti on yli 400m², sitä emme ilman mittausta osaa sanoa. Mitä tietoja Vantaa tarvitsee tässä vaiheessa kaavoitusta? Pitääkö esimerkiksi valita vaihtoehto A tai B."

=> Kiinteistölle tulee uutta rakennusoikeutta 500 k-m². Tontit voi lohkoa kaavan voimaan tultua, jolloin kumpikin vaihtoehto on mahdollinen. Kaikki tontit ovat yli 700 m²:n suuruisia. Rakennusoikeus jaetaan tonteille myöhemmän mielipiteen nro 54 mukaisesti.

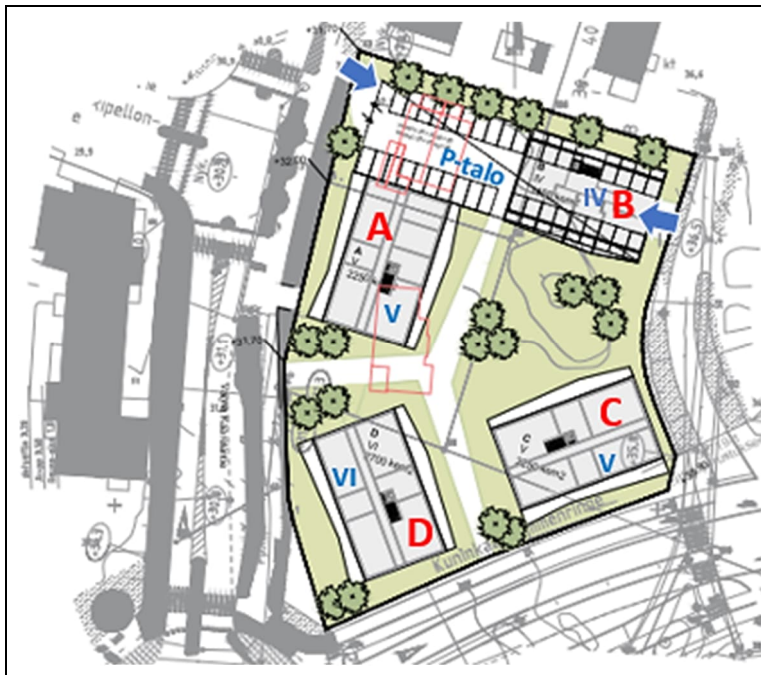
35. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021 → Nro 38, 55

--- "kiinteistöjen omistajina haluamme tuoda esiin mielipiteenämme asemakaavan alustavista luonnoksista Kuninkaantammenrinteen kohdalla seuraavaa:

Hämeenlinnanväylän sekä Palotien ja Yhtiönkujan asemakaavan laadinnassa tulisi ottaa Kuninkaantammen liittymän mahdollisuudet Kaarenmäen alueen maankäytön tiivistämiseen.

Kuninkaantammen liittymän ja sen jatkeen, Kuninkaantammenrinteen ja kiertoliittymän vyöhykkeen tulisi olla selkeästi kerrostalojen korttelialuetta (xxx), joita vastapäätä on jo nykyisin kerrostaloja. Vantaan kaupunki omistaa Palotien puoleiset kiinteistöt xxx, jotka kaikki yhdistämällä saataisiin selkeä, uusi kerrostalokortteli Vanhan Kaarelantien uuden kiertoliittymän ja Kuninkaantammenrinteen kohdalle.

Liitteenä muutamia laatimiamme alustavia luonnoksia uudesta korttelista. Olemme valmiit neuvottelemaan kiinteistöjemme kaavoituksesta yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.”



Vaihtoehto A Neljä asuinkerrostaloa

Talo A	V	2 250 k-m ²
Talo B	IV+	1 450
Talo C	V	2 250
Talo D	VI	2 700
Yhteensä		8 650

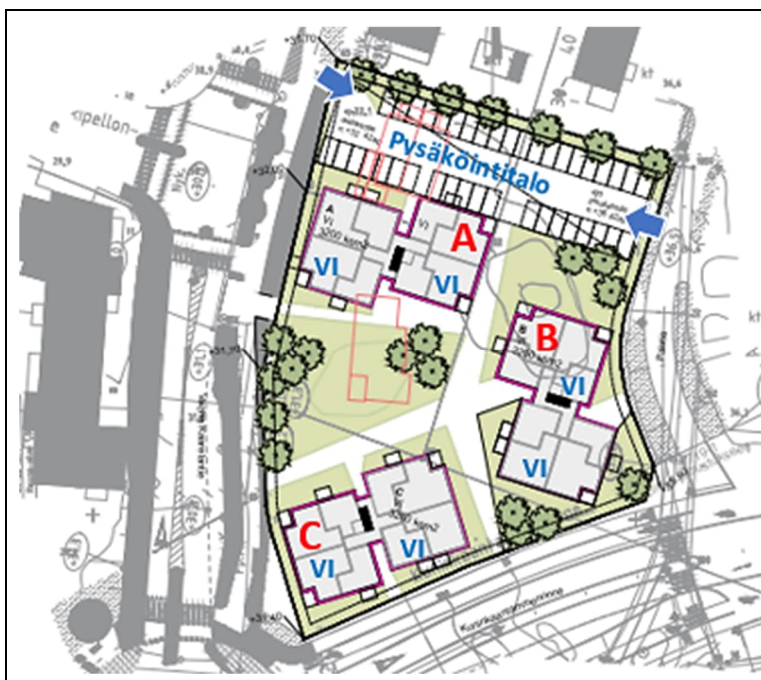
+) Talon alla pysäköintitalossa on lisäksi kaksi kerrosta, joista alempi maan alla.

Tonttien pinta-ala yhteensä noin 5 600 m², tonttitehokkuus e = 1,54.

Autopaikat

- esitetty 1/120 => 72 ap
- normi 1/100 => 87 ap
- puuttuu 15 ap, joten kerrosalaa voisi olla vain 7 200 k-m²

Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy
2021



Vaihtoehto B Kolme asuinkerrostaloa

Talo A	VI	3 200 k-m ²
Talo B	VI	3 200
Talo C	VI	3 200
Yhteensä		9 600

Tonttien pinta-ala yhteensä noin 5 600 m², tonttitehokkuus e = 1,71. Pysäköintitalossa on kaksi kerrosta.

Autopaikat

- esitys 1/120 => 84 ap
- normi 1/100 => 96 ap
- puuttuu 16 ap, joten kerrosalaa voisi olla vain 8 400 k-m², kerrosalaluokka IV-VI ja tonttitehokkuus e = 1,40.

Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy
2021

=> Alue on yleiskaavassa asuinaluetta A, jolla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Siksi alue kaavoitetaan pientalojen korttelialueiksi AO ja AP.

Vaihtoehto B on rakenteeltaan pienimuotoisempi ja siten parempi. Pysäköintitalo sijoittuisi aivan naapureiden omakotitalojen terassien eteen. Toinen ajoliittymä on esitetty suoraan pääkadulle. Pihan melusuojaus on puutteellinen.

Kaupunki omistaa alueesta suurimman osan. Pientalotontteina kukin tontti on toteutettavissa erikseen. AP-tontin ajoitusrajoitus ei koske yksityisiä tontteja.

Erillinen kuuleminen Palotie 12:n tontista

Asemakaavaa piirrettäessä ilmeni, että tulevan tontin koko on 2818 m². Siten tonttitehokkuudella $e = 0,25$ tontille voidaan osoittaa 700 k-m² rakennusoikeus. Kiinteistölle lähetettiin sähköposti 21.7.2021, johon pyydettiin vastaus 16.8.2021 mennessä.

36. Asunto Oy Kaarviita, 23.7.2021 → Nro 15, 33

”otamme vastaan 700 kerrosneliömetrin rakennusoikeuden.”

Myöhästynyt mielipide

37. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.8.2021 → Nro 46, 60

”Kaivoksen eritasoliittymän kohdalla kulkee itä-länsisuunnassa tärkeä päävesijohto DN 1000. Koska asemakaavan toteuttaminen ja päävesijohdon läheisyydessä rakentaminen voivat aiheuttaa johdolle vaurioriskin, tulee suunnitella tarvittavat johdon siirto- ja suojaustoimenpiteet. Toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista tulee neuvotella HSY:n vesihuollon kanssa hyvissä ajoin ennen kaavan toteutusta.

Kyseiselle päävesijohdolle tulee tonteille tai muille yksityisille alueille merkitä vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.

Asemakaava Kuninkaantammenrinteen ja Vanha Kaarelantien kiertoliittymällä saattavat vaatia hulevesiverkoston laajentumista. Muilta osin aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Jatkosuunnittelussa tulisi esittää yleisen vesihuollon alustava suunnitelma ja määrä- ja kustannusarvio.”

=> Kannanotto on lähetetty tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle ja Väylävirastolle. Päävesijohto DN 1000 kulkee tämän kaava-alueen ulkopuolella. Yleisille alueille ei merkitä johtorasitteita, vaan johdot näkyvät kaupungin johtokartalla. Tonteille sijoittuu muita johtorasitteita. Tonteille annetaan mainittu kaavamääräys. Alueella on valmis kunnallistekniikka, joten vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio eivät ole tarpeen. Laitilankuja 1:n johdon siirtää maanomistaja.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

Kaavan 161800 Palotie ja Yhtiönkuja suunnittelun yhteydessä neuvoteltiin asemakaavan tavoitteista Väyläviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin kanssa Hämeenlinnan-väylän tie- ja katusuunnittelun yhteydessä vuonna 2020.

Kaavan 161800 MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu 16.3.2021 Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

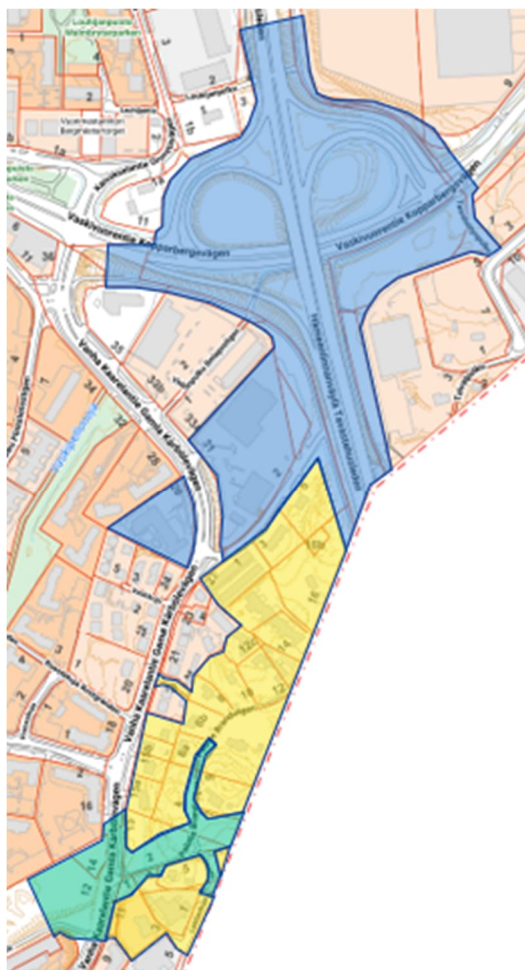
Kaavaan 161800 saatiin lausunnot Helsingin kaupungilta 14.2.2022, Uudenmaan ELY-keskukselta 15.2.2022 ja Vantaan kaupunginmuseolta 15.2.2022. Kaupunki antoi näihin vastineet, kaavaan 161800 Yhtiönkuja Kh 11.4.2022 ja kaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne Kh 22.8.2022.

Uudenmaan ELY-keskukselle 29.11.2023 info kaavan 161900 Palotie aloittamisesta ja meluselvityksestä. Todettiin, että MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön kanssa kokous 15.4.2024 kummankin kaupungin suunnitelmista. Todettiin, että MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Uudenmaan ELY-keskukselta ja Helsingin kaupungilta pyydetään lausunnot.

Kaava-alueen jakaminen ja kaavoituksen jatkuminen



Asemakaava 161800 on jaettu kolmeksi kaavaksi:

161800 Yhtiönkuja

Sisältää Hämeenlinnanväylän, Yhtiönkujan, Yhtiönkuja 2 ja Vanha Kaarelantie 26. Ollut nähtävillä 12.1.–10.2.2022. Kaavaan jätetyt mielipiteet, lausunnot ja muistutukset on huomioitu jatkokäsittelyissä Kala 22.3.2022, Kh 11.4.2022, Kv 25.4.2022 hyväksytty, tullut voimaan 5.7.2022.

161900 Palotie

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanha Kaarelantie 11–17b, Yhtiönkuja 1–5, tontit ja kadut. Osallistuminen kaavassa 161800 Yhtiönkuja 27.1.–31.3.2021. Uusi osallistuminen kaavana 161900 Palotie 3.4.–6.5.2024 ja 7.5.–21.5.2024. Nähtävillä 3.7.–3.9.2024, jolloin saatiin kaksi lausuntoa, ei muistutuksia, ja 4.12.2024–9.1.2025.

162000 Kuninkaantammenrinne

Sisältää Palotien, Laitilantien, Laitilankujan, Vanhan Kaarelantien ja uuden Kuninkaantammenrinteen katualueita. Alue on ollut osana kaavaa 161800 nähtävillä 12.1.–10.2.2022 ja kaavana 162000 nähtävillä 20.4.–19.5.2022. Käsittelyt Kala 22.3.2022, Kh 11.4.2022, Kala 9.8.2022, Kh 22.8.2022, Kv 19.9.2022 hyväksytty, tullut voimaan 15.11.2022.

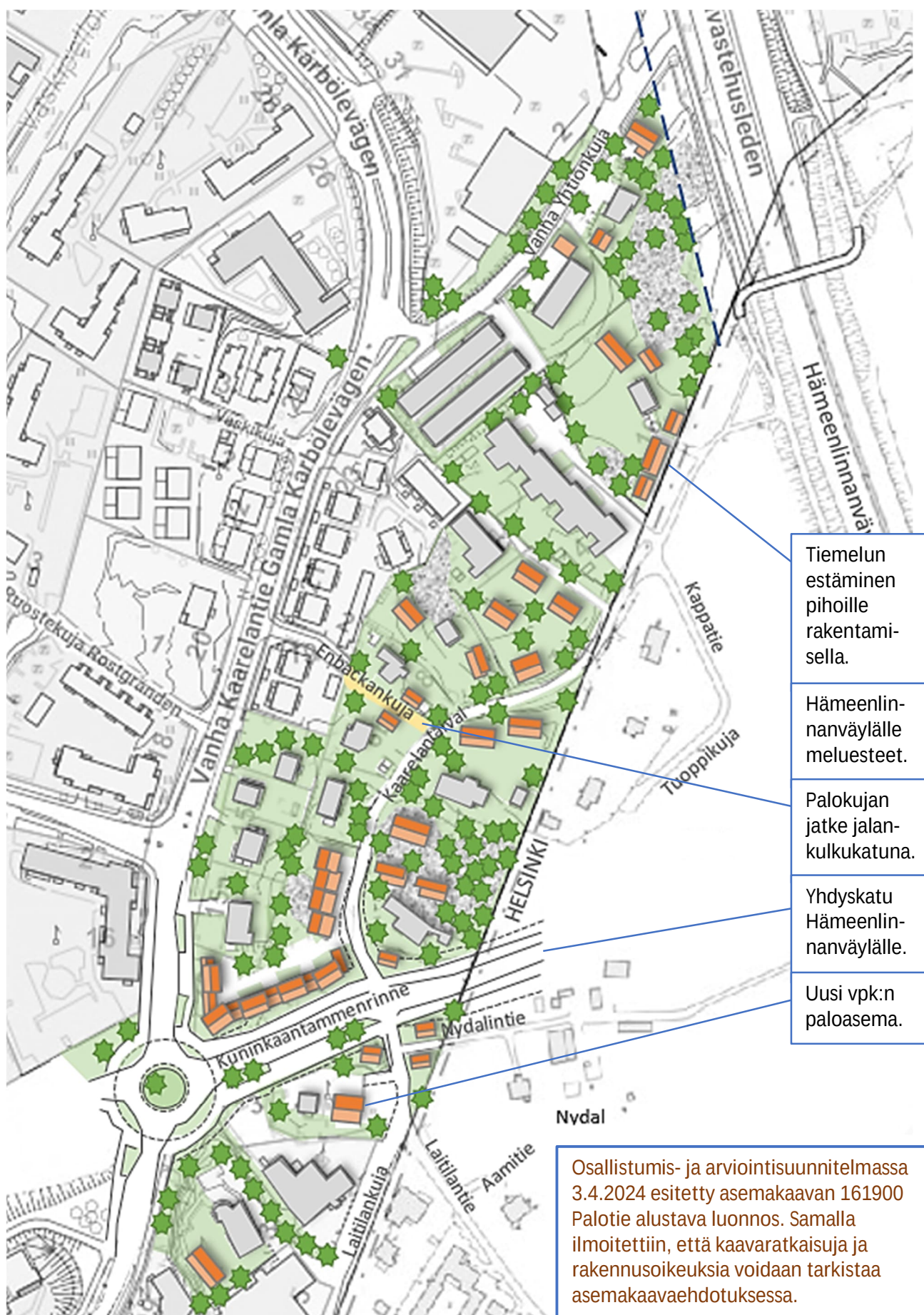
Kaava-alueen jakamisesta ilmoittaminen

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan 161800 Palotie ja Yhtiönkuja pohjoisosa on käsitelty asemakaavana 161800 Yhtiönkuja ja eteläosa asemakaavana 162000 Kuninkaantammenrinne. Tästä on ilmoitettu kaava-alueen maanomistajille ja naapureille kirjeellä ja internetissä kaavan sivulla 10.3.2022, Vantaan Sanomissa 12.3.2022, sekä lausuntojen ja muistutusten vastineissa 22.3.2022.

Kaavan 161900 Palotie vireille tulo

Kaavoitusohjelma kaupunkiympäristölautakunnassa 18.1.2022, 17.1.2023, 16.1.2024. Ilmoittaminen kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 161900 Palotie



- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin internetissä, postitettiin osallisille ja jaettiin kaava-alueella 3.4.2024, tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 9.4.2024. OAS sisälsi asemakaavaluonnoksen. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 6.5.2024 mennessä.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa verkossa 4.3.2024 ja Vantaan asukas-lehdessä 13.3.2024 sekä Vantaan Sanomissa 10.4.2024.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä kaavan kotisivulla 3.4. – 6.5.2024.
- Kävelykierros alueella järjestettiin 17.4.2024, alkaen paloasemalta klo 17.00.
- Kaavan materiaali on luettavissa <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/palotien-pientaloalue-taydentyy>
- Asemakaavoituksen kuulutukset julkaistaan www.vantaa.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Ajankohtaiset kaavat > Kaupunkisuunnittelun kuulutukset https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ajankohtaiset_kaavat/nahtavilla_olevat_kaavat/kaupunkisuunnittelun_viralliset_kuulutukset

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

38. Yksityishenkilö, 21.3.2024 → Nro 35, 55

"Onko kaupungilla jo omia tavoitteita Palotien alueen suhteen? Kaupunki omistaa minun naapurissani maata, ja vuoden 2021 OAS:ssa alueen täydennysrakentaminen on aika vähäistä. Kuninkaantammen liittymän ja Vanhan Kaarelantien risteys on ehdottomasti kerrostaloalueeksi soveltuvaa. Olisi hyvä, jos sinulla olisi aikaa tavata."

=> *Kaupungin tavoitteena on yleiskaavan toteuttaminen. Kaavaan on järjestetty osallistuminen 3.4. – 6.5.2024, tavattu 17.4.2024. Lisäty rakentamista korttelin 16190 eteläosaan.*

39. Caruna Oy, 4.4.2024 → Nro 4, 17

"Kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa."

40. Asunto Oy Vantaan Professorinrinne, 8.4.2024 → Nro 2

"Asemakaavan muutosta suunnitteleville !

Esitämme As. Oy. Vantaan Professorinrinteen hallituksen yksimielisen mielipiteen suunnitellun Palokujan jatkamisesta jalankulkukatuna (Enbackankuja) Palotielle (Kaarelantaival).

VASTUSTAMME KUJAN RAKENTAMISTA SEURAAVISTA SYISTÄ:

As. Oy. Vantaan Professorinrinne sijoittuu tonteille 16190 ja 16191 joiden välistä kulkee Palokuja. Palokuja päättyy vastapäisen Palotie 8:n omakotitalon ja yhtiömme väliseen aitaan.

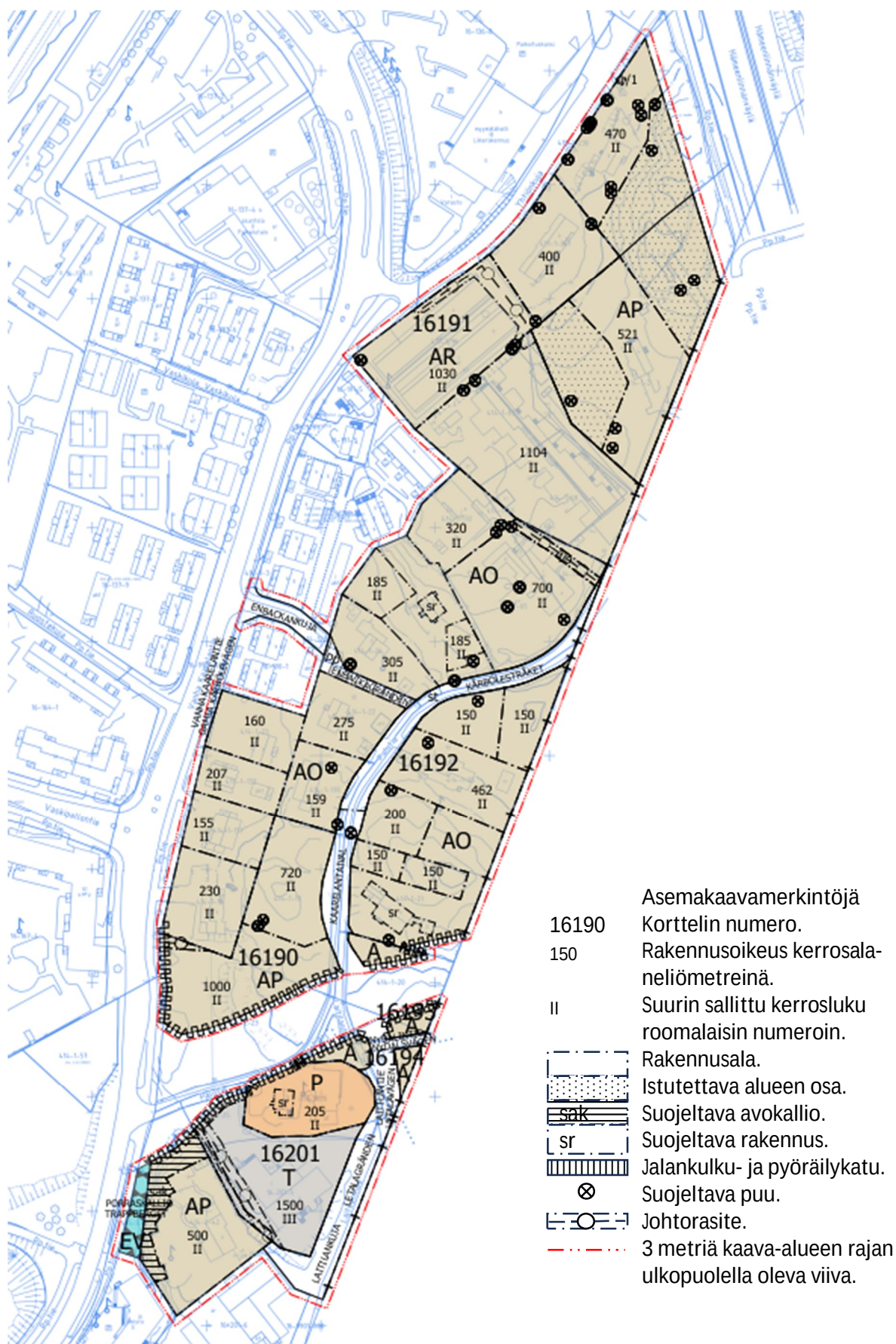
Palokujan pääty on talvikuukausina ainoa paikka, johon huoltoyhtiömme voi ajaa pihoilta auratut lumet ja Vantaan kaupunki Palokujalta auraamansa lumet. Tämä tarkoittaa, että suunniteltu jalankulkutie olisi lumikasan katkaisema talvikuukausina.

Kulku pihamme ja Palokujan kautta Palotielle on täysin tarpeetonta, koska kulku Hämeenlinnan tien bussipysäkeille ja kävelysillan yli tie itäpuolelle sujuu Palotien ja Yhtiökujan kautta sujuvasti.

Lisäksi toteamme, että yhtiössämme asuu runsaasti lapsiperheitä, jotka leikkivät pihalla ja kulkevat Palokuja 1:n ja 2:n talojen välillä leikkimässä muiden lasten kanssa. Uusi jalankulkukatu tulisi aiheuttamaan kävely- , polkupyörä- sähköpotkulauta- ja mopoliikennettä, joka vaarantaisi lasten leikkejä ja tulisi aiheuttamaan häiriöitä ja melua päivällä ja yöllä.

As. Oy. Vantaan Professorinrinteen hallituksen puolesta."

=> *Katso vastine nro 29.*



Asemakaavaluonnos, joka oli nähtävillä asemakaavan verkkosivulla 3.4.–6.5.2024. Luonnos sisälsi alustavia asemakaavamääräyksiä. Lisäksi esitettiin taulukko rakentamismahdollisuuksista tonteittain. Samalla ilmoitettiin, että kaavaratkaisuja ja rakennusoikeuksia voidaan tarkistaa asemakaavaehdotuksessa.

41. Yksityishenkilö, 12.4.2024

"Esittäisin kysymyksen ja pienen ehdotuksen liittyen Palotien kaavaan 161800 liittyen.

Onko aikeissa muuttaa Palotie -> Kaarelantaival?

Olisiko mahdollista tarkastella Palotien nimenmuutosta sekaannusvaarasta johtuen? Helsingin puolelta parisen kilometriä etelään löytyy jo käytössä olevia nimiä (esimerkiksi Kaarelan raitti, Kaarelan kulku, Kaarelan kuja, Kaarelan tie). Kaarelantaival kovasti muistuttaa noita Helsingin puolen nimiä, mikä saattaa aiheuttaa sekaannusta. Tie-sanan johdannaisten eroja eivät oikein niin suomen- kuin vieraskieliset henkilöt erota, jolloin raitti, kulku, kuja, tie ja taival herkästi sekoittuvat. Ruotsinkieliset nimet ovat vielä asia erikseen ja se saattaa sekoittaa asiaa enemmän.

Olisiko nimi Kaarelan Palotie mahdollinen? Tai vastaava noista Helsingin puolen nimistä oikeasti erottuva nimi? Historiallisesti Kaarelan Palotie olisi miellyttävä nimi, nyt kun aikeissa on suojella Kårböle FBK:n rakennus (paloasema)."

=> *Katu on keskiaikainen tie Kaarelasta Helsingin pitäjän kirkolle, jo kauan ennen paloasemaa. Ruotsalainen nimi Brandvägen viittaa enemmän palaneeseen maahan kuin paloasemaan. Uusi nimi on hyväksytty asemakaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne (Nr 25.5.2021, Kv 19.9.2022).*

42. Kaarelan VPK, 16.4.2024 → Nro 11, 47

"Aiemmin on ollut puhetta uuden asemarakennuksen rakentamisesta tontille ja sellainen onkin nyt asemaakavasuunnitelmaan piirretty. Palokunnan tilanne on kuitenkin nyt muuttunut, sillä Keski-Uudenmaan pelastuslaitos on rakentamassa Myyrmäkeen uutta paloasemaa, johon tulee myös tilat sopimuspalokunnalle. Pelastuslaitoksen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tällä hetkellä näyttää siltä, että toimintamme muuttaa nykyiseltä asemalta Myyrmäkeen vuoden 2026 aikana.

Jos/kun toiminta siirtyy, on nykyisen paloasemarakenuksen ylläpito rahoitettava muilla kuin pelastuslaitoksen avustuksilla. Kysyisinkin, että onko mahdollista kaavoittaa palokunnan tontti (Palotie 5) niin, että se on tulevaisuudessa mahdollista lohkoa ja rakentaa tontille omakotitaloja (tehokkuus 0,25 tai 0,35)? Tonttien vuokraamisella tai myymisellä saisimme tarvittavia varoja kiinteistön ylläpitoon. Mikäli tämä onnistuu, voimmeko kenties myydä näitä tontteja omakotitaloja varten jo vuoden 2025 aikana, ennen kuin asemakaava on hyväksytty?

Näemme palokunnassa, että vaikka paloasemarakenus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, hankaloitaisi suojelupäätös aseman kunnossapitoa ja mahdollisesti tontin myyntiä myöhemmässä vaiheessa. Tästä syystä yhdistyksemme tulee vastustamaan suojelua, teemme tämän kuitenkin erikseen kirjaamon kautta."

=> *Kaarelan paloasema on suojeltava rakennusperintökohde (118 k-m²), jota koskee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n hävittämiskielto. Tontti voidaan muuttaa asuintontiksi.*



TKa 29.4.2024

Tontinkäyttökaavioita. Vpk:n tontin ala 1 521 m², rakennusoikeus 418 k-m², josta uutta 300 k-m², tonttitehokkuus e = 0,275. Paloasema jää näkyvään Kuninkaantammenrinteelle. Rakennusluvan saa vasta, kun asemakaava on voimassa. Tiedoksi vpk:lle 29.4.2024.



Palotien ja Laitilankujan risteys, Kuninkaantammenrinteen paikka. Taustalla Helsingin puolella Nydalénin tila (talo 1910).

TKa 20.2.2022

43. Kiertokävely kaava-alueella, 17.4.2024 klo 17.00–18.55

Paikalla oli aluearkkitehti ja noin 30 osallista. Reitti Paloasema – Palotie – Hämeenlinnanväylä – Yhtiönkuja – Vanha Kaarelantie – Palotie. Keskusteltiin erityisesti vpk:n toiminnan siirtymisestä Myyrmäkeen, paloaseman suojelusta ja tontista, kerrostaloista, pikkutaloista, Kuninkaantammenrinteestä, melutilanteesta ja meluaidasta, maanomistajien rakentamistoiveista, Enbackankujan tarpeesta, Palotie 10:n talosta ja kivimuurista, Palotien katualueesta ja ilmeestä, Palotie 16:n pihapiiristä, Yhtiönkuja 5:n uudistalosta, Yhtiönkuja 1 ja 3 autopaikkatarpeesta, Palokujan lumikasasta. Esitettiin myös koirapuistoa Palotie 2:n kohdalle.

=> *Mielipiteet pyydettiin lähettämään kirjaamoon.*

44. Yksityishenkilö, 24.4.2024 → Nro 21

"1) Palokujan jatkaminen pyöräily- ja jalankulkukatuna Palotielle ei mielestäni ole tarpeellista, sillä kevyt liikenne toteutuu riittävän hyvin pitkin nykyistä Palotietä. Toteutettuna katu myös rikkoo alueen yhtenäisyyttä, kutistaa omalta osaltaan alueen väljyyttä ja vähentää viheraluetta.

2) Kohteessa Palotie 10 oleva nykyinen rakennus ehdotetaan suojeltavaksi. Tulevaa tonttia kiertää kiviaita, joka on ilmiselvä osa noin sata vuotta sitten lohkottua tilaa ja on käsitykseni mukaan nykyistä rakennusta selvästi vanhempi. Kiviaidan säilyminen tulee kaavoituksen yhteydessä, rakennuksen tapaan säilyttää.

3) Kaavaehdotuksessa tontille sallitaan kaksi uutta asuinrakennusta. Pohjoisemman rakennuksen osalta ehdotan, että rakennuksen kattoharja voidaan haluttaessa rakentaa kohtisuoraan nykyisen rakennuksen harjaan verrattuna. Tällöin uuden rakennuksen pitempi sivu on likimain Palotien suuntainen ja näkymä rakennuksesta on Palotielle päin ei naapuritonttien autokatoksen ja takapihojen suuntaan. Uuden, eteläisemmän rakennuksen osalta ehdotan, että sen kattoharja voidaan rakentaa nykyisen rakennuksen kattoharjan suuntaiseksi.

4) Molempien uusien rakennusten kattokaltevuuden tulee yhdenmukaisuuden takia mielestäni olla nykyisen rakennuksen mukainen ja siten kaavaehdotuksessa määriteltyä jyrkempi eli 1:1,6"

=> *1. Palokujan jatkeella on jo johtorasite. Kadun jatkeesta katso vastine nro 29. 2. Kivimuurin suojellaan, mutta ei taloa, joka on ilmeisesti 1950-luvulta, vaikka rakennusrekisterissä vuodelta 1931. Tontti on lohkottu 1921. 3. Asemakaavassa ei määritellä katonharjan suuntaa. 4. Nostetaan kattokaltevuus AO-tonteille 1:2–1:1,5 sekä AP-tonteille 1:1,5–1:1 (vakiokattotuolit).*

45. Yksityishenkilö, 25.4.2025 → Nro 6, 34, 51

--- "Rahallisesti ja ajallisesti, onko parempi ehdottaa lohkomista tässä vaiheessa vai voiko sen tehdä tulevaisuudessa suht koht samaan hintaan. Olettavasti aikaa vie enemmän tulevaisuudessa. En oikein ymmärrä mitä kaikki kustannuksia lohkomisesta tulee, löytyykö tähän jotain vinkkiä miten tuo lasketaan?"

=> *Tämä asemakaava ei sisällä tonttijakoja.*

46. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 29.4.2024 → Nro 37, 60

"Asemakaava-aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Vanhalle Kaarelantielle, Palotielle ja Palokujalle. Liittyttävien johtojen kapasiteetit tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavotuksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää Palokujan jatkeelle ja asemakaavan muutoksen laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien yleiseen vesihuoltoon kytkentää varten.

Yleisen vesihuollon jatkamisen tarve Palotieellä tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Palokujalla ja Yhtiönkujalla, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä."

=> *Vesimäärät kasvavat niin vähän, että vesijohtojen ja viemäreiden kapasiteetti riittää. Laitilankuja 1:n johdon siirtää maanomistaja. Muita johtoja ei tarvitse siirtää ja niille merkitään asemakaavaan johtorasitteet. Palokujan jatke on mitoitettu HSY:n johtorasitteen mukaiseksi.*

47. Kaarelan VPK, 30.4.2024 → Nro 11, 42

--- "Keskustelemme suojelupäätökseen ja kuntotarkastukseen liittyvistä asioista yhdistyksen hallituksessa ja olemme sitten lopputulemasta riippuen yhteydessä kaupunginmuseoon."

=> *Kaupunginmuseon lausunnot → nrot 28, 48.*

48. Vantaan kaupunginmuseo, 2.5.2024 → Nro 28, 62

--- "Nyt kuultavana olevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kolmen inventoidun rakennuksen suojelua. Museo pitää kulttuuriympäristön vaalimiseen liittyvää tavoitetta hyvänä, mutta toteaa yhä, että kyseisten rakennusten ja kilometripylvään suojeluperusteet tulee tutkia riittävällä tarkkuudella kaavatyon aikana. Museon kulttuuriympäristötietokannassa olevat tiedot ovat puutteellisia muun muassa rakennusten alkuperäisyyteen ja kylän historiaan liittyen. Myös pihapiirit tulee huomioida osana rakennusten arvotusta.

Jos rakennuksilla todetaan suojeluperusteita ja ne päätetään suojella, on kaavassa huomioitava myös niiden kyläkuullinen arvo ja sen säilyminen. Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee uudisrakennusten määrää, massoittoa ja sijoittoa tontilla miettiä siten, että uudisrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten suojeluperusteita. Näkymälinjat ja mittakaavallinen yhteneväisyys ovat tärkeitä huomioida.

Kaava-alueella sijaitseva arvokas tielinjaus, Palotie, on on läntisin osa reittiä, joka johtaa Kaarelasta Hakuninmaan kautta Vantaanjoen eteläpuolta Haltialaan ja joen yli Tammistontielle ja siitä edelleen Helsingin pitäjän kirkonkylän eteläpuolelle. Tie esiintyy kuninkaankartastossa 1700-luvun lopulla, mutta se saattaa olla vanhempikin. Kaarela (Kårböle) mainitaan asiakirjoissa ensimmäisen kerran jo vuonna 1417 ja Kaarelasta on varmasti johtanut tie Kirkonkylälle jo kylän alkuajoista asti. Näin ollen voi olla mahdollista, että linjaus on jopa keskiaikainen.

Palotie on säilyttänyt vanhan luonteensa ja linjauksensa. Alkupäästään paloaseman kohdalla on tieltä hyvät näkymät eri suuntiin. Palotie haarautuu Vanhalta Kaarelantielta ja sen alkuperäinen suunta on ollut kohti Haltialaa Vantaanjoen etelärannalla. Nykyään Hämeenlinnanväylä katkaisee tämän yhteyden. Tien muut osat ovat Helsingin puolella. Museon näkökulmasta Palotien linjauksen säilyminen tulee turvata asemakaavassa tarkoituksen mukaisella suojelumerkinnällä ja määräyksellä."

=> *Kaupunginmuseon arvottamat rakennusperintökohteet merkitään suojelukohteiksi. Kaupunginmuseon lausunnon 3.9.2024 mukaisesti suojellaan Vpk:n talo, Palotie 9:n asuintalo, Palotie 10:n kivimuuri ja Yhtiönkuja 5:n kilometripylväs. Nämä on perusteltu s. 3–6 ja jäävät näkymään kaduille. Asemakaavaan annetaan kaupunginmuseon esittämät suojelumääräykset. Alueella sallitaan maltillinen täydennysrakentaminen, mikä säilyttää ympäristöä.*

Kuninkaantammenrinne ja Kaarelantaipaleen eteläosa sijoittuvat leikkaukseen, joten nykyinen Palotie ei siltä osin säily. Ratkaisu on hyväksytty lainvoimaisessa asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022). Palotien pohjoisosa merkitään suojeltavaksi tieksi st. Palotie on ollut yhteys kirkolle myös pitäjän länsiosista (Konala, Mäkkylä, Kilo, Suurhuopalahti, Otsolahti). Helsingin pitäjä mainitaan 1331.

Kilometripylväs on muistomerkki valtatie 3:n vanhasta linjauksesta 1938–1950-luvun lopulle. Pylvästä on poistettu valtatie numero ja kilometrilukemat, koska se ei ole enää liikennemerkki. Katso vastine nro 59.

49. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 2.5.2024 → Nro 30

Sähköverkko: --- "Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan alueelle on tarpeen osoittaa tilavarauksia uusille muuntamoille. Vanha muuntamo M712 (Vanha Kaarelantie 9) on tulossa saneerausikään ja sen nykyiseen sijaintiin tulee osoittaa paikka uudelle muuntamolle. Toisen muuntamon paikkaa ehdotetaan Palotien varteen, Palotie 3. Molempiin kohteisiin halutaan vm- merkinnät kaavakartalle. --- Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

Kaukolämpö: "Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia --- . Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

=> *Neuvoteltu 3.5.2024. Vanha Kaarelantie 11:n muuntajalle esitetään nykyinen paikka, mikä säästää Porraskalliota. Palotie 3:n muuntajan paikka merkitään katualueeksi. Muuntajille tulee kaavaan vm-merkinnät.*

50. Yksityishenkilö, 2.5.2024 → Nro 5, 13, 26

"Katson, että kyseisellä tontilla ei ole tarvetta eikä halua lisätä rakennusoikeutta, sillä nykyinen rakennus palvelee tarpeitamme erinomaisesti."

=> *Tontille merkitään nykyinen kerrosala 170 k-m2.*

"Koskien Kuninkaanrinne-hanketta, haluan tuoda esille näkemykseni sen tarpeettomuudesta. Vaikka hanke on jo asemakaavoitettu jokin aika sitten, se ei automaattisesti tarkoita sen toteutumista. Mielestäni suunniteltu tiehanke kuitenkin vaarantaisi Palotien alueen kokonaisuuden kooltaan ja aiheuttaisi melua, joka haittaisi alueen asukkaita. Lisäksi liittymien lisääminen aiheuttaisi ruuhkia Hämeenlinnan väylälle. Mikäli Helsinki ei saa Kuninkaantammen tunnelia ja Perhekunnantietä asukkailleen, en näe tarvetta rakentaa uusia teitä Vantaan puolelle."

=> *Kuninkaantammenrinne on jo ratkaistu yleiskaavassa (2021) ja asemakaavassa 162000 (2022). Hankkeen toteutus sisältyy MAL-investointiohjelmiaan 2024–2027 (MAL 2023, Kv 13.11.2023).*

"Lisäksi haluan kiinnittää huomiota jatkuvaan tiivistämiseen ja rakentamiseen Vantaalla. Toivoisin, että kaupunki hidastaisi hieman tahtia ja panostaisi olemassa olevien alueiden kunnostamiseen ennen uusien rakennusten aloittamista. Asukkaat arvostaisivat varmasti enemmän laadukasta ympäristöä ja palveluita määrän sijasta."

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita, millä säästetään laajoja virkistysalueita. Alueen maltillinen täydentäminen säilyttää ympäristöä.*

"Meluste joka on ollut suunnitelmissa kymmeniä vuosia on hyvin tervetullut hanke. Se palvelee parhaiten tarkoitustaan jos se alkaa Kaivokselan liittymästä - Toyotan kohdalla edes nykyisen aidan korkuisena jotta rengasäänät vähenevät - ja jatkuu Kannelmäkeen asti. Meluste toimii parhaiten mikäli se rakennetaan Hämeenlinnanväylän ja jalkakäytävän väliin jotta jalkakäytävällä voisi kulkea ilman Hämeenlinnanväylän melua. Ei todellakaan ole mikään nautinto kulkea siinä tällä hetkellä ja varmaan ymmärrätte ettei joku Kuninkaantammenrinne paranna asiaa millään lailla, päinvastoin. Olen myös vakuuttunut siitä että Kuninkaantammen asukkaat ovat asiasta samaa mieltä. Hekin toivovat että metsäkaistale Kuninkaantammen ja Hämeenlinnanväylän välissä säilyy nykyisellään."

=> *Tiesuunnitelman luonnoksessa 9.12.2020 meluste sijoittuu tien ja raitin väliin.*

51. Yksityishenkilö, 5.5.2024

"AR, Rivitalojen korttelialueen (16191) autopaikkojen vähimmäismääräksi esitetty 1,3 ap/ asunto. Osoitteessa Yhtiönkuja 1 sijaitsee 12 asuntoa ja 14 autopaikkaa, eikä tontille mahdu niitä yhtään enempää. Autopaikkamääräksi kaavaan ehdotan 1 ap/asunto."

Yhtiönkujan nimimuutos? Mikäli Kauniainen ei muuta Yhtiönkujansa nimeä, (koska on vanhempi ja aikaisemmin nimetty) ja Yhtiönkuja pakosti(?) nimettävä uudelleen, niin esitän nimeksi Uusi Yhtiönkuja."

=> *Tarkistetaan autopaikkamääräksi nykyinen 1 ap/asunto. Yhtiönkuja on nimetty kaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022), mutta nimiasiaa voidaan käsitellä vielä erikseen.*

52. Yksityishenkilö, 5.5.2024 → Nro 27, 52

"Pitkän pohdinnan jälkeen olen tullut siihen päätökseen että Palotie 16 jää sellaiseksi kun se on tänä päivänä. Tontille rakentaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. Kun se päivä tulee olen yhteydessä asianomaisiin.

=> *Kaavaan merkitään nykyisten asuin- ja talousrakennusten kerrosala 142 k-m2.*

Tontilla löytyy minun isän isoisän rakentama kivimuuri joka jäisi kaupungille luovutettavan maa-alueen, 648 m2 tiealueeksi, alle. Haluaisin että kohta satavuotiasta muuria suojeltaisiin turhiilta teiltä ja kaivauksilta. Kevytliikenne mahtuu hyvin kävelysillan alle ja suunnitteilla olevat meluesteet voi rakentaa ajotien ja kevytliikennetien väliin. Myöskin tätä mieltä oli xxx. Niin on tehty Helsingin puolella Kehä 1:stä Kaarelantielle. Onko tämä ratkaisu liian vaikea Vantaan suunnittelijoille.

=> *Hämeenlinnanväylän tiealue ja raitti ovat jo asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022). Hämeenlinnanväylälle tarvitaan kolmannet kaistat, mikä siirtää myös Kaivokselan ajoramppia, kun tien levennys jatkuu Klaukkalan liittymään asti. Tiesuunnitelman luonnoksessa (2020) melu-aita on esitetty tien ja raitin väliin.*

Hämmästykseni "meidä kylän maamerkki" Kårböle Fbk, Kaarelan Vpk jäisi hoitoa ja käyttöä vaille toiminnan siirtyessä uusiin tiloihin Myyrmäkeen. Kuntokartoituksen myötä selviää missä kunnossa rakennus on. Käyttäjiä löytyy varmasti jos vuokra on kohtuullinen. Esimerkiksi kerho-toimintaa, kokoustilaa tai askartelua varten. Yläkerrassa asui aikoinaan neljänhenkinen perhe.

=> *Paloasemaa koskee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n hävittämiskielto. Se säilyy asuntona.*

Kuninkaantammenliittymä on turha liittymä jolla on ympäristöhaitallisia vaikutuksia. Taas kerran, avatkaa Perhekunnantie autoliikenteelle tai vaikkapa bussitunneli niin "autoton" Kuninkaantammi pääsee liikkumaan."

=> *Kaivokselan eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaarelantien risteys ovat jo nyt ylikuormitettuja ja kaupunkiseutu kasvaa. Kuninkaantammenrinne on jo hyväksytty Vantaalle asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022). Kuninkaantammenrinneelle tulee myös bussi 431 Elielinaukio – Kivistö. Perhekunnantie johtaisi liikennettä asuntoalueen läpi. Eritasoliittymä johtaa liikenteen pääväylälle. Eritasoliittymän kaavoittaa Helsinki.*

53. Yksityishenkilöt (2), 5.5.2024

"Asemakaavassa on suunnitelma Palokujan jatkamisesta Palotielle tonttien xxx kautta.

Jalankulkukadun toteuttaminen muuttuneen linjauksen mukaan tulee vaatimaan merkittävästi tilaa tontin xxx nykyisestä pinta-alasta. Linjauksen seurauksena joudutaan purkamaan tontilla olevia rakennelmia ja poistamaan nykyisiä puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Jalankulkukatu kulkee varsin kapeasta tilasta kahden omakotitalon välistä ja siirtää läpikulkuliikennettä talojen edestä selkeästi molempien tonttien piha-alueille. Läpikulkuliikenne siirtyy huomattavasti nykyistä lähemmäksi asuinrakennuksia. Katu ei lyhennä merkittävästi kävelymatkaa esimerkiksi Vaskipellon uudelle asuinalueelle. Tämän lisäksi Vaskipellon suurin asuntomassa on toteutettu Palotiestä selkeästi etelämmäksi. Palokuja ei paranna julkisen liikenteen saavutettavuutta bussipysäkkien paikkojen vaihtuessa.

Palokujan jatke lienee jäänne kehä II:n suunnitelmassa, jossa jalankulkuteiden toteuttaminen Palotien ja Vanhan Kaarelantien risteykseen olisi ollut haastavaa. Nykyinen katusuunnitelma mahdollistaa hyvin toimivan jalankulkuliikenteen Palotie kautta Vanhalle Kaarelantielle ilman Palokujan jatketta. Palokujan toteuttaminen ei ilmeisesti ole ollut minkään tahon toiveena, joten toteutus vain siksi, että se on aikoinaan kyseiseen paikkaan suunniteltu, on perusteeton.

Kadun toteuttaminen suunnitelman mukaan tulee vaikeuttamaan merkittävästi molemmille tonteille kaavassa annetun lisärakentamisoikeuden hyödyntämistä.

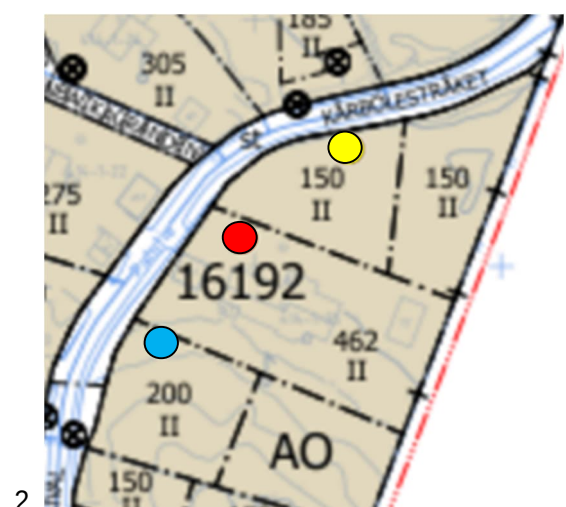
Kävelykierroksella 17.8. kierroksen vetäjä toi esille, että katualueiden suunnittelua ja linjauksia voidaan jatkossa määritellä siten, että alueen sallittu äänitaso on jopa 60 dB. Palotien uusinkin rakennuskanta on 2000-luvun taitteesta, jolloin rakennuksia ei ole suunniteltu vastaamaan näin korkeaa äänitasoa. Tämä on otettava huomioon katulinjauksia ja melusteita suunniteltaessa."

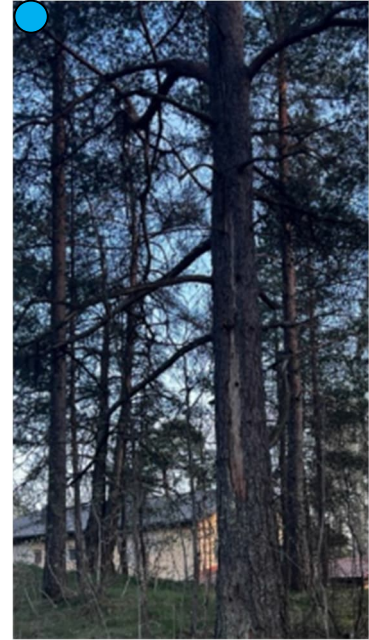
=> *Palokujan jatke tulee HSY:n johtorasitteelle, jolla ei saa olla rakennuksia, raskaita rakenteita, puita eikä syväjuurisia pensaita. Yhteys lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Palotielle tulee lisää asumista, myös Helsingin puolelle. Siten Palokujan jatke on yleisen edun mukainen. Tehty meluselvitys. Katso vastine nro 29.*

54. Yksityishenkilöt (2), 5.5.2024 → Nro 6, 34, 45

"1. Ehdotetaan muutosta uuden rakennusoikeuden jakoon xxx. Yhteensä uutta rakennusoikeutta edelleen 500m2 mutta jaettu eri tavalla.

2. Ehdotetaan että [sinisellä,] punaisella ja keltaisella merkattuja puita ei suojella osoitteessa xxx.





Talon edessä oleva lehtipuu on huonokuntoinen ja puusta irtoavat oksat rikkovat jo nyt tiilikattoa. Havupuut kalliolla: Kalliolla olevien mäntyjen kunto on viimevuosina huonontunut ja niitä on jouduttu kaatamaan. Tämän alueen puuta voidaan omistajan toimesta suojella terveellä järjellä. Keltaisella merkitty mänty kasvaa vinoon eikä sen juuret tule kantamaan sitä että oksia on vain toisella puolella puuta.



3. Ehdotetaan että Enbackankuja nimistä kevyen liikenteen väylää ei rakennetta, koska tie ei merkittävästi lyhennä kävelymatkaa Myyrmäkeen, bussipysäkeille tai Vaskipuis-
toon.”

=> 1. Rakennusoikeudet on tarkistettu eri rakennusaloille. 2. Maisema-arkkitehti 8.5.2024 inventoi puut ja merkitsi tontille 18 uutta arvopuuta. Männyllä on paalujuuri. 3. Enbackankujasta katso vastine nro 29.

55. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 6.5.2024 → Nro 24

”Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole uutta lausuttavaa Kaivokselan Palotien asema-kaavaluonnoksesta. HSL on antanut 26.3.2021 lausunnon Palotiestä. HSL haluaa osallistua kaavan ehdotusvaiheeseen.”

56. Yksityishenkilöt (2), 6.5.2024 → Nro 35, 38

”xxx kiinteistön omistajina haluamme tuoda esiin mielipiteemme Palotien OAS:sta ja siinä esitetystä asemakaavaluonnoksesta.

Oma kiinteistömme on rakennettu vuonna 1958, joten talomme ikkunoiden ja seinien äänieristys ei ole nykystandardien mukaista. Koemme jo nykyisen liikennemelun Vanhalla Kaarelantiellä haitalliseksi. Kuninkaantammenrinne -kadun ja kiertoliittymän toteuttaminen Vanhan Kaarelantien risteyskseen saakka johtaa liikenteen huomattavaan lisääntymiseen tässä kohtaa.”

=> Sekä nykytilanne (2021) että tiemeluenne (2050) on länsijulkisivulla 55–60 dB, mikä edellyttää tavanomaista 30 dB ääneneristävyyttä. Lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää 32 dB ääneneristävyyttä. Asuintalon ääneneristystä voidaan parantaa lisälaseilla tai ikkunoita vaihtamalla.

"Olemme aiemmin esittäneet kaavoittajalle, että Vanhan Kaarelantien risteyskesän ja Kuninkaan-tammenrinteen risteysalueen vieressä oleva kortteli tulisi kaavoittaa kerrostalojen korttelialueeksi (AK) jo liikenteen melun lisääntymisen vuoksi. Tämä ehdotus koski Vantaan kaupungin omistamia kiinteistöjä xxx sekä omistamaamme kiinteistöä xxx ja naapurimme omistamaa kiinteistöä xxx. Näiden kiinteistöjen alue sopisi mielestämme paremmin kerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa Palotien kaava-alue on merkitty pientaloalueeksi (A), jossa suurin sallittu kerrosluku on III, ja jonne saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä. Mielestämme risteysalue on kuitenkin portti vanhalle pientaloalueelle, joten se olisi perusteltua rakentaa tehokkaammin, minkä myötä saavutettaisiin myös parempi melusuojaus. Vanhan Kaarelantien vastapäisellä puolella on kerrostaloja, ja Kehä II:n varauksen vuoksi siellä on myös toteutettu melusuojaus. Yleiskaavan merkintä on tältä osin mielestämme puutteellinen eikä ota risteysalueen erityispiirteitä huomioon.

Olemme valmiita tutkimaan myös erilaisia pienkerrostalokortteliratkaisuja tarkemmin yhteistyössä Vantaan asemakaavoituksen kanssa. Kuninkaantammenrinteen kiertoliittymän viereen ei kuitenkaan ole syytä rakentaa luonnoksessa esitettyä vaatimatonta ketjutalo-townhouse -tyyppistä ratkaisua, vaan tontit on syytä rakentaa risteysalueen kohdalla tehokkaammin."

=> *Esitetyt kerrostalot pientaloalueelle eivät ole lainvoimaisen yleiskaavan mukaisia. Rakentamisen tulee soveltua pientaloalueen kokonaisuuteen. Yleiskaavamääräykset ovat pohdittuja ja tuoreita. Kerrostaloehdotus on arvioitu (nro 35). Rivitalot toimivat melumuureina. Palotie 2 ja 4:n AP-tontteja on nyt tehostettu (e = 0,51), lisäksi sallitaan ullakkorakentamista. Tämä on pientalotontteille hyvä tehokkuus. Talot toimivat Pohjois-Kaarelan porttina. Myös Vanha Kaarelantie 15a tontille on esitetty toinen asuinrakennus. Kaikki tontit voidaan toteuttaa toisistaan riippumatta.*

57. Yksityishenkilöt (2), 6.5.2024

"Kaavassa on alustavasti suunnitelma Palokujan jatkamisesta Palotielle tonttien Palotie 6b (414–1–22) ja Palotie 8 (414–1–26) kautta.

Jalankulkukadun toteuttaminen 5 metriä leveänä tulee vaatimaan merkittävästi tilaa molempien tonttien nykyisestä pinta-alasta. Tämä koskee erityisesti Palotie 8:n tonttia, joka on jo nyt varsin kapea.

Kadun toteuttaminen suunnitelman mukaan tulee vaikeuttamaan merkittävästi molemmille tonteille kaavassa annetun lisärakentamisoikeuden hyödyntämistä.

Rauhallinen omakotialue muuttuu levottomaksi. On todennäköistä, että tietä käyttävät huviliikku-jat, jotka eivät asu alueella mopot, potkulaudat ja pyörät. Tällä hetkellä nämä ovat lisääntyneet myös Palotielle ja ovat aiheuttaneet vaaratilanteita.

Palokujalla paritalojen elämä vaikeutuisi, taloissa asuu paljon lapsiperheitä ja lapset leikkivät niin kuin ovat tottuneet, vapaasti omilla piha-alueillaan sekä myös kääntöpaikalla. Lapset leikkivät eivätkä välttämättä huomaa kovaa ajavia pyöriä ja potkulautoja, jotka ajavat heidän pihapiiris-sään. Yksikin lapselle tapahtuva onnettomuus on liikaa.

Palokujan tonttien sekä Palotie 8 tontin välissä on korkea aita, joka korkeudellaan on mahdollista-nut Palokujan tonttien lumenkasauksen talvisin. Miten kaupunki järjestää lumenkasauksen? Jos tie tulee, niin talvella se on todennäköisesti tukossa koska toista lumenkaatopaikkaa ei ole.

Alueella kasvavissa jalopuissa pesii kesäisin sepelkyyhkyjä, oravia ja erilaisia pikkulintuja. Pihoilla liikkuu siiliä, ne ovat vähentyneet rakentamisen myötä.

Olemme rakentaneet pihapiirimme valmiiksi eläkepäiviä varten, piha on aidattu koirille ja tontin rajalla olevat isot tuijat antavat yksityisyyttä, rauhallista oleskelua pihalla niin ihmisille kuin myös koirille.

Väite että kevyenliikenteen väylä lyhentäisi matkoja tai että sitä on toivottu nopeampaan liikkumiseen ei pidä paikkaansa. Kukaan vakituisesti alueella asuvista ei ole toivonut ko väylää

kulkemiseen. Alueen asukkaat voivat liikkua edelleenkin vanhojen reittien mukaan. Kevyenliikenteenväylähanke on jäänne kehä 2 aikaisesta suunnittelusta.

Lopuksi voidaan vain sanoa, että kevyenliikenteen väylän rakentaminen sotii kaikkea tämän alueen kulttuuriarvoja, maisemallisia-arvoja ja luontoarvoja vastaan.”

=> *Tontilla on nyt HSY:n johtorasite, jolle ei saa rakentaa ja joka tulisi katualueeksi (56 m2). Kävelytie olisi 3 m leveä ja traktorilla kunnossapidettävä, sen molemmin puolin olisi 1 m lumitilat. Enbackankuja lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkillä ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Palotielle tulee myös uutta asumista, myös Helsingin puolelle. Kääntöpaikka ei ole leikkipiha vaan katualuetta. Lumia voidaan viedä toiselle kasauspaikalle. Mainitut lajit eivät ole suojeltuja. Katso vastine nro 29.*

58. Asianajaja / yksityishenkilö, 6.5.2024

”Asemakaavaehdotus sijoittuu alueelle, joka on valtaosin pientalovaltaista aluetta ja joka on vuosikymmenten aikana orgaanisesti kehittynyt omaleimaiseksi ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi miljööksi. Eri-ikäinen ja mittasuhteiltaan inhimillinen rakennuskanta muodostaa maisemakokonaisuuden, jonka täydennysrakentamista suunniteltaessa tulisi noudattaa hyvin tarkkaa harkintaa ja kohtuullisuutta. Asemakaavaehdotus ei kaikilta osin täytä MRL:ssä ja yleiskaavassa asetettuja vaatimuksia. Kaava rakennusoikeuksineen ja tiealueen linjauksineen ei riittävällä tavalla turvaa Palotien ja Laitilantien ja VPK:n talon muodostamien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen säilymistä.”

=> *Kaavaan tulee maltillinen rakennusoikeus, mikä säästää ympäristöä. Helsingin puolelle on suunniteltu vielä tiiviimpää rakentamista. Vpk:n talo suojellaan ja jää näkymään kadulle. Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen ja on jo hyväksytty yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ja asemakaavassa 162000 (Kv 19.9.2022) ja on tulossa myös Helsingin puolelle.*

”Kuninkaantammenrinteen suunnitellun yhdyskadun eteläpuolelle jäävät suojeltavan VPK:n talon läheisyyteen merkityt rakennuspaikat ovat itsessään epätarkoituksenmukaisia ja niihin esitetään rakentamista, joka olisi jopa kahden metrin etäisyydellä (!) kaavoittamattoman Nydalin alueen rajasta. Näiden rakennusalueiden välissä kulkevan Helsingin puoleista vielä kaavoittamatonta aluetta palvelevan Nydalintien katualueen leveys jäisi riittämättömäksi. Niiden osalta asuinrakennuksen rakennuspaikka tulisi joka tapauksessa keskittää pohjoisen puoleiselle tonttialueelle (16193) ja Nydalintien eteläpuolelle jäävällä alueella voisi olla sitä palveleva autotalli tai muu talousrakennus.”

=> *Pienet tontit olisivat joutomaata, jos niitä ei rakennettaisi. Helsingissä pienin tontti on 188 m2, Espoossa 165 m2. Nydalintie on nyt 2,7–3,8 m leveä, sen katualue on 5,0 m. Helsingin puolen suunnitelmien mukaan tie jää yhteydeksi vain Nydalin tilalle. Nydalintien eteläpuolella 130 m2:n tontille mahtuu hyvin kaksikerroksinen 50 k-m2 suuruinen talo, joka vie tontista vain 25 m2, jolloin pihaa on yli 100 m2. Pienille tonteille ja taloille on kysyntää, koska kaikki eivät halua hoitaa isoa tonttia eikä rakentaa isoa taloa. Kahden metrin etäisyys ei estä naapurin rakentamista, kun huomioidaan pääikkunoiden sijoitus. Nydalintien eri puolilla on tonteilla eri maanomistaja.*

”Kuninkaantammenrinteen katualueen sijainti, leveys ja korkeusasema sekä tien yleisluonne jäävät kaavassa epäselviksi, vaikka kaava-alue rajautuu suoraan katualueeseen. Kaavaa ei tulisi saattaa valmiiksi, ennen kuin liikennesuunnittelu- ja kaavoitus on edennyt Helsingin puolella siihen pisteeseen, että kuntarajojen leikkauspisteessä oleva alue voidaan yhtenä kokonaisuutena järjestellä sekä Vantaan että Helsingin puolella sen ympäristöarvot turvaavalla tavalla.”

=> *Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaalla leikkaukseen. Katua on suunniteltu yhdessä Helsingin kanssa ja siitä on tehty katusuunnitelmaluonnos 19.12.2020, joka on ollut nähtävillä 9.12. - 22.12.2020 ja on esitetty havainnekuvin s. 56, 60 ja 64. Katu on jo hyväksytty Vantaalla asemakaavaan 2022. Helsingin puolelle Nydalin ja Storkensin tiloille on suunniteltu vielä tehokkaampaa rakentamista ja tiiviimpiä katutiloja (kuvat s. 68).*



Palotie 10:n taloa ei suojella, koska se on kaupunginmuseon selvityksen mukaan vasta 1950-luvulta, mutta talo säilyy ja jää yhä näkymään ajoportilta.

TKa 18.5.2024

[58. jatkuu]

"Vastaava kuntarajan molemmille puolille ulottuvan kahden erillisen kaavaprosessin ongelma on nähtävissä esitetyn kaavan itäpuolella sijaitsevien tonttien (16191) kohdalla. Tonttiliittymät näytetään olevan tarkoitus järjestää vielä kaavoittamattoman Storkensin alueen kautta."

=> Palotie on keskiaikainen yleinen tie Helsingin pitäjän kirkolle, joka kulkee nyt osin Helsingin kaupungin puolella. Helsingin puolelta tonteille tulee nykyiset ajoliittymät. Päinvastoin Helsingin Storkensin tilalle on suunniteltu vielä tiiviimpää rakentamista, ja sen kaikki liikenne tulisi kulkemaan Vantaan Kaarelantaipaleen (nyt Palotien) kautta.

59. Uudenmaan ELY-keskus, 6.5.2024

"Uudenmaan ELY-keskus ei voi ilman selvityksiä ja kaavaselostusta ottaa kantaa kaavamääräysten riittävyteen ja sisältöön, eikä siihen täyttyvätkö asemakaavan sisältövaatimukset. Käytettävissä olevilla aineistoilla on esimerkiksi mahdotonta arvioida, onko alueen kulttuurihistoriallisia arvoja selvitetty riittävästi ja ovatko kaavamääräykset siltä osin riittäviä. ELY-keskus huomauttaa kuitenkin jo nyt, että selkeyden vuoksi suojeltavan rakennelman (sr-1) kohdemerkintä vaatii myös yksilöivän merkinnän selitekirjaimien lisäksi."

=> Lain mukaan kaavan ei tule enää perustua riittäviin selvityksiin, vaan kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §).

Kaupunginmuseo on inventoinut ja arvottanut rakennukset uudelleen, jolloin Palotie 10:n talo ei ole enää suojelukohde, koska on ilmeisesti vasta 1950-luvulta, vaan sen tonttia ympäröivä kivi-muuri. Rakennusperintökohteet on perusteltu edellä s. 3–6 ja ne kaikki suojellaan. Niillä on paikallisia erityisiä arvoja, mutta ne eivät ole maakunnallisesti eivätkä valtakunnallisesti arvokkaita.

Suojelukohde ja suojelumääräykset tarkistetaan kaupunginmuseon lausunnossa 3.9.2024 esitetyn mukaisesti. Palotien alkuosan muutokset on jo hyväksytty asemakaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne. Kaavaratkaisu sallii maltillisen täydennysrakentaminen, mikä säilyttää ympäristöä ja sovittaa uudet rakennukset massoiltaan nykyisiin. Katso vastine nro 48.

Erillinen kuuleminen Palotie 2, 3, 5 ja Vanha Kaarelantie 15a tonteista



Erillisessä kuulemisessa 7.5.2023 esitetty havainnekuva.

- Uusi rakennus.
- Nykyinen rakennus.
- Suojeltava rakennus.
- Kuulemisalueen raja.

- Erillinen kuuleminen jaettiin kaava-alueella ja naapureille 7.5.2024 ja ilmoitettiin muille osallisille ja verkossa 8.5.2024. Mielipiteet ja tontinkäyttösuunnitelmat pyydettiin kirjaamoon 21.5.2021 mennessä.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa sähköpostilla ja puhelimitse. Yhteydenottoja ei tullut.

Erillisessä kuulemisessa saadut mielipiteet

60. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 17.5.2024 → Nro 37, 46

"Asemakaava-alueita palveleva vesihuolto on rakennettu Vanhalle Kaarelantielle, Palotielle ja Laitilankujalle. Rakennettujen vesihuoltolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille sekä selvitettävä mahdollisten johtokujien aluevarausten tarve. Yleiset vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa yleiselle alueelle.

Yleisen vesihuollon jatkamisen tarve Laitilantielle tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Palotielle, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Tonttisuunnittelun perusteella Laitilankuja 1 tonttijohtoja tarvitsee mahdollisesti siirtää, mistä tulee sopia johtojen omistajan kanssa."

=> Alueella hyödynnetään nykyistä kunnallistekniikkaa. Vesimäärät kasvavat niin vähän, että vesijohtojen ja viemäreiden kapasiteetti riittää. Johtot sijoittuvat katualueille tai tonteilla on niille johtovaraukset. Maanomistaja sopii Laitilankuja 1:n johtojen siirrosta kustannuksellaan.



Kaarelan vpk:n talossa on asunto. Kuninkaantammenrinne sijoittuu tällä kohdalla leikkaukseen. Taustalla Helsingin puolella Nydal.

TKa 20.5.2024

61. Yksityishenkilöt (2), 20.5.2024

"Vastustamme kokonaisuudessaan kaavaehdotustanne numero 161900.

1) Kuninkaanrinne nimistä tietä emme halua ollenkaan toteutettavaksi. Lisäätte sillä vain olennaisesti auto- ja muuta liikennettä Vanhan Kaarelantien ruuhkaisella alueella. Hämeenlinnantieltä on jo olemassaolevia hyviä yhteyksiä Kuninkaantammen Perhekunnantietä ja Vaskivuorentietä käyttämällä ja tekemällä niihin tarvittavia muutoksia.

2) Emme halua teidän rakentavan yhtään lisää taloja Vanhan Kaarelantien ja Kaarelan vapaapalokunnan alueelle. Tällaisella lisärakentamisella viette vain alueen nykyisiltä asukkailta viimeisetkin pienet ulkoilualueet.

3) Jos ehdottamanne tiekaavoitus ja talonrakennukset toteutetaan, niin se sotkee koko kaavoitusalueen 161900 asumis- ja liikenneolot useammaksi vuodeksi. Kuka tällaista hullunmyllyä voisi hyväksyä naapurikseen?

Toivottavasti voitte vielä vaikuttaa, että tämä kaavaehdotus 161900 peruutetaan kokonaisuudessaan."

=> 1. *Kuninkaantammenrinne on jo hyväksytty asemakaavaan 162000 (Kv 19.9.2022).*

2. *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuntoja. Alue on yleiskaavassa asuntoaluetta. Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen. Vaskipellossa on myös puistoja, kuten Mätäojanlaakson virkistys- ja luonnonsuojelualue. 3. Kaupungeissa rakentamisen häiriöt ovat tavanomaisia.*

62. Vantaan kaupunginmuseo, 21.5.2024 → Nro 28, 48

"Museo on aiemmin esittänyt mielipiteensä Palotien asemakaava ja asemakaavan muutoksesta nro 161800, 30.3.2021 kirjatussa mielipiteessään (Dnro VKM/034/2021). Kyseinen asemakaava typistettiin tämän kuulemisen jälkeen koskemaan vain Yhtiönkujan ympäristöä. Museo antoi lausunnon Yhtiönkujan asemakaavaehdotuksesta (Dnro VKM/180/2021). Museo lausui lisäksi mielipiteensä asemakaavan nro 161900, Palotie, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Dnro VKM/096/2024). Jota nyt kuultavana oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennys koskee. Lausunnossa museo totesi, että "Jos rakennuksilla todetaan suojeluperusteita ja ne päätetään suojella, on kaavassa huomiotava myös niiden kyläkuvallinen arvo ja sen säilyminen.



Palotie 10:n tonttia rajaava kivimuuri sijaitsee osin naapuritonttien puolella ja on sammaloitunut. Kaupunginmuseo esitti lausunnossaan suojeltavaksi kivimuurin, mutta ei taloa. TKa 5.9.2024

[62. jatkuu]

Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee uudisrakennusten määrää, massoittelemia ja sijoittelua tontilla miettiä siten, että uudisrakentaminen ei heikennä vanhojen rakennusten suojeluperusteita. Näkymälinjat ja mittakaavallinen yhteneväisyys ovat tärkeitä huomioida.”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien täydennys koskee kaava-alueen 161900 eteläisimpiä tontteja, johon rakennusoikeuksien määrää tarkennetaan. Mahdollisesti kaavalla suojeltavia kohteita alueella on yksi, Kaarelan vapaapalokunnan talo. Palokunnan talo sijaitsee tällä hetkellä suhteellisen avoimessa maisemassa, koska sen pohjoispuolella sijaitseva Palotie 2 kiinteistö on rakentamaton. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa siihen on suunniteltu asuinpienalojen korttelialue, johon tulisi townhouse-tyyppistä rakentamista (AP-alue). Lisärakentamismahdollisuus on noin 1200 k-m² tonttitehokkuudella $e = 0,55$. Itse Palokunnantalon tontille (Palotie 5) ja sen viereiselle tontille (Palotie 3) suunniteltu rakennustehokkuus on pienempi ($e = 0,27-0,30$). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevassa luonnoksessa uudisrakennusten massoittelemat on hahmoteltu kartalle siten, että mahdollisesti kaavassa suojeltavalle rakennukselle jää tilaa ympärille. Palotien osuus tulee alkupäästään muuttamaan nykyistä huomattavasti leveämmäksi tieksi ja siten palokuntatalo tulee entistä paremmin näkyväksi, vaikka uusi katulinjaus (Kuninkaan-tammenrinne) tulee muuttamaan alueen luonnetta kokonaisuudessaan. Museo ei näe, että täydennyksessä esitetyt uusien rakennusten tehokkuudet vähentäisivät Palokunnantalon kaupunkikuvallista merkitystä.

Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.”

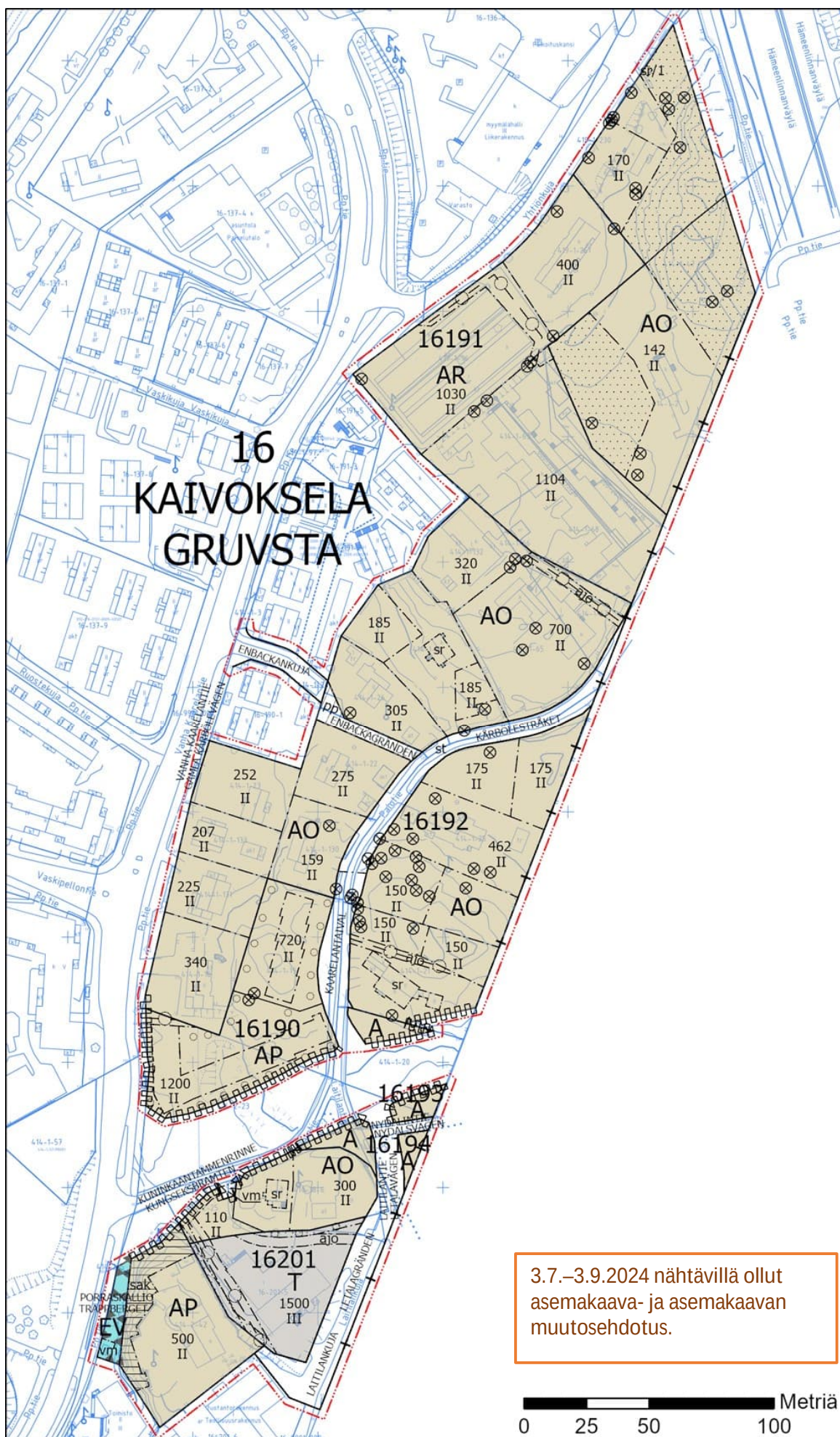
=> *Kaarelan vpk:n talon etupihaa on laajennettu (havainnekuvat s. 62, 74).*

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja on esitetty edellä osallistumisen yhteydessä.

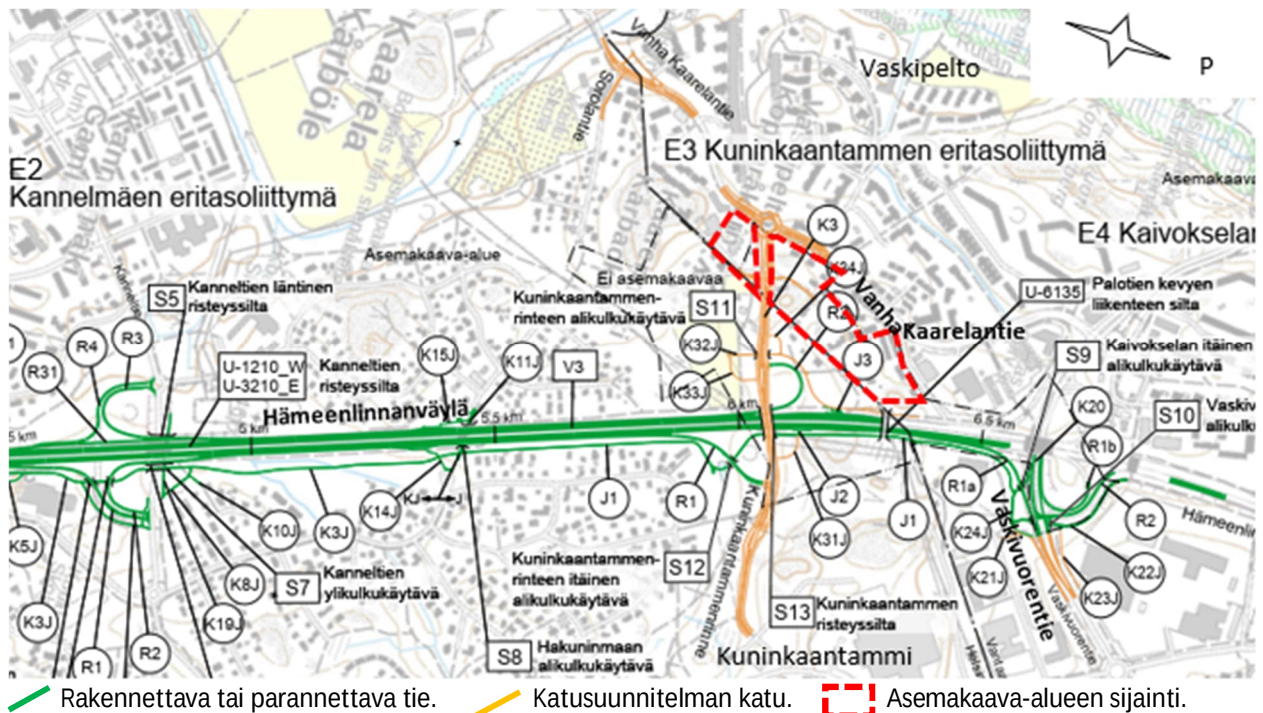
Kaavan nähtävillä olot, lausunnot ja muistutukset

Kaupunginhallitus 17.6.2024 päätti asettaa kaavan nähtäville. Kaava oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.7.–3.9.2024. Tällöin saatiin kaksi lausuntoa. Muistutuksia ei saatu.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 päätti asettaa kaavan uudelleen nähtäville, koska kaavaan oli tehty olennaisia muutoksia (K-tontit, suojelukohteet ja -määräykset). Kaava oli nähtävillä MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 4.12.–9.1.2024. Lausuntoja ei tarvittu pyytää. Muistutuksia ei saatu.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Valtatie 3:n (Hämeenlinnanväylä) Kannelmäki – Kaivoksela tiesuunnitelman yleiskartta. Ramboll 21.1.2021

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan tavoitteita ovat yleiskaavan mukainen pientaloalueen tiivistäminen ja täydentäminen sekä rakennusperintökohteiden suojelu.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osoitetaan nykyiseen rakentamiseen liittyen asuinrakennusten A, erillispientalojen AO, asuinpientalojen AP ja rivitalojen AR, liike- ja toimistorakennusten K sekä teollisuus- ja varistorakennusten T korttelialueita, suojaviheralue EV ja katuja.

Rakentamismahdollisuuksia on tutkittu yhdessä asukkaiden kanssa. Asemakaava ei kuitenkaan sisällä kerrostalorakentamista, koska se ei ole yleiskaavan mukaista. Sen sijaan Kuninkaantammenrinteen pohjoispuolelle esitetään tehokasta rivitalorakentamista. Katualueista yli jääville joutomaille rakennettaisiin pieniä liike- ja asuintaloja. Tavoitteena on luoda alueelle kylämäinen keskus ja vaihtelua.

Rakennusperintökohteet Vpk:n talo (1950), Palotie 9:n asuintalo (1951), Kaarelantaival (Palotie), Palotie 10:n kivimuuri ja Yhtiönkujan kilometripylväs sekä arvopuita suojellaan. Keltamataran esiintymispaikka säilyy Porraskallion suojaviheralueella. Laitilantielle ja Palotien alkuosalle ei tule suojelumerkintöjä merkittävien ja jo hyväksytyjen katumuutosten vuoksi.

Uutta rakentamista syntyy 4 624 k-m², josta asumiseen 4 454 k-m², siitä kaupungille 2 090 k-m². Teollisuustontilla tontin käyttötarkoitusta laajennetaan palveluihin 500 k-m². Suurin kerros-luku on kaksi (II), paitsi teollisuustontilla nykyisen rakennuksen mukaan kolme (III). Kuninkaantammenrinteen pohjoispuolella AP-tonteilla sallitaan ullakkotilojen käyttö asuintiloina.

Kaava-alueeseen aiemmin kuuluneet alueet

- Hämeenlinnanväylän parantaminen on hyväksytty asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja.
- Kuninkaantammenrinteen yhdyskatu, Kaarelantaipaleen eteläosa ja Laitilantien osuus on hyväksytty asemakaavassa 162000 Kuninkaantammenrinne.



Sisääntulo-
kohtaan
rivitalot.

Yhtiönkuja 5
ja Palotie 16
tonteille ei
lisärakenta-
mista.

Hämeenlin-
nanväylälle
melueste.

Palokujan
jatke jalan-
kulkukatuna.

Yhdyskatu
Hämeenlin-
nanväylälle.

Sisääntulo-
kohtaan
kylämaisesti
pieniä taloja.

Asemakaavan havainnepiirros.

Kallaluoto 4.6.2024

Asemakaavaratkaisu tonteittain

Osoite	Kiinteistö	Rakennukset	Valmis vuosi	Tontin ala*		Rakennusoikeus**			Tehok- kuus e	Kaavaratkaisu
				Nyt m2	Uusi m2	Nyt k-m2	Uutta k-m2	Yht. k-m2		
Laitilankuja 1	16-201-5	Teollisuusr. Talousrak.	1990 1991	2180	2610	1480 10	20	1500	0,57	T-tontti
Laitilankuja 3	414-2-42	Omakotitalo	1966	2866	2526	400	100	500	0,20	AOR => AP + katua
Laitilantie 9	414-2-25	–	–	x	130	0	50	50	0,38	A + katua
Laitilantie 11	414-2-23	–	–	x	190	0	50	50	0,26	K + katua
Laitilantie 12	414-2-25	–	–	x	268	0	60	60	0,22	K + katua
Palotie 2	414-2-23	–	–	3383	2338	0	1200	1200	0,51	AP, rivitalo, katua
Palotie 3, uusi	414-2-25	–	–	1259	364	0	110	110	0,30	AO + katua, muuntaja
Laitilankuja 1b										
Palotie 4	414-1-19	–	–	2441	1400	0	720	720	0,51	AP, rivitalo, katua
Palotie 5, uusi	414-18-6	Asuinrak.	1950	1597	1521	118	300	418	0,27	AO + katua, paloase-
Laitilantie 10		Autotalli	1940			57	-57			man suojelu
Palotie 6a	414-1-130	Omakotitalo	2002	1085	954	159	0	159	0,17	AO + katua
Palotie 6b	414-1-22	Omakotitalo Talousrak.	2004 2004	1175	1056	175 14	86	275	0,26	AO + katua, Palotie ja Enbackankuja
Palotie 7	414-1-20	–	–	1283	238	0	60	60	0,25	K + katua
Palotie 8	414-1-26	Omakotitalo Talousr. + at	1953 1950	1110	1061	206 54	45	305	0,29	AO + katua, Palotie ja Enbackankuja
Palotie 9	414-1-21	Omakotitalo	1951	2201	2007	390	300	690	0,34	AO + katua, suojelu
Palotie 10	414-1-5	Omakotitalo	1931?	2050	2089	120	370	490	0,23	AO + katua, suojelu
Palotie 11	414-1-25	Omakotitalo Talousrak.	1956 1959	4615	4559	415 47	500	962	0,21	AO + katua
Palotie 12	414-1-65 414-1-67	Paritalo	1967	2740 virhe!	2817	320	380	700	0,25	AO + katua, uudet rakennukset
Palotie 12c	414-1-66 414-1-132	Omakotitalo Talousrak.	1968	1210 virhe!	1162	311 8	1	320	0,28	AO
Palotie 14	414-1-63 414-1-68	Rivitalo Talousrak.	1966	4640	4594	987 117	0	1104	0,24	AR + katua
Palotie 16	414-1-2 414-1-47	Omakotitalo –	1961 –	5670 410	5397	142	0	142	0,10	AP + tiealueita, vain nykyiset rakennukset
Vanha Kaarelantie 11	414-2-5	Muuntaja	1988	251	284	0	0	0	0	EV + katua
Vanha Kaarelantie 15a	414-1-18	Omakotitalo	1958	1361	1355	230	110	340	0,25	AO + katua
Vanha Kaarelantie 15b	414-1-131	Omakotitalo	2005	900	900	155	70	225	0,25	AO
Vanha Kaarelantie 17a	414-1-133	Paritalo	2019	750	750	194 13	0	207	0,28	AO
Vanha Kaarelantie 17b	414-1-23	Omakotitalo	1953	1033	997	160	92	252	0,25	AO + katua
Yhtiönkuja 1	419-1-96	Rivitalot 2kpl	1974	2930	2888	1030	0	1030	0,36	AR
Yhtiönkuja 3	419-1-10 419-1-91	Rivitalo	1966	2090	1844	400	0	400	0,22	AR
Yhtiönkuja 5	414-1-230 M602	Omakotitalo	1958	4417	2939	170	0	170	0,06	AP + tiealueita, vain nykyiset rakennukset

A = Asuinrakennusten korttelialue. AO = Erillispientalojen korttelialue. AP = Asuinpientalojen korttelialue. AR = Rivitalojen korttelialue. EV = Suojaviheralue. K = liike- ja toimistorakennusten korttelialue. T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

*) Nykyiset pinta-alat ovat vanhoihin maanmittauksiin perustuvia rekisteritietoja. Uudet pinta-alat on laskettu asemakaavakartalta digitaalisesti ja ne tarkentuvat tontinmittauksissa. Tontin alasta on vähennetty katualue.

**) Uusi rakennusoikeus on laskettu uuden asemakaavatontin mukaisesti huomioiden talousrakennukset.

k-m2 = kerrosala.

Uutta rakentamista tulee 4 624 k-m2, josta asumista 4 454 k-m2.

Tästä kaupungin maalle 2 090 k-m2, josta asumista 1 920 k-m2 ja liike- ja toimistotiloja 170 k-m2.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava perustuu maakuntakaavaan (2020) ja yleiskaavaan (2021), tarkemmin s. 9.

Hämeenlinnanväylän tiealue ja Kuninkaantammenrinteen katualue, Kaarelantaipaleen eteläosa ja Laitilantie perustuvat valtatie 3 tie- ja katusuunnitelmaluonnoksiin (2021). Kehä II:n tiealue-varauksen poistuminen maakuntakaavasta (2020) ja yleiskaavasta (2021) mahdollistavat aiemmin suunniteltua kapeamman Kuninkaantammenrinteen katualueen ja laajemmat korttelialueet.

Hämeenlinnanväylän parantaminen, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja Kuninkaantammenrinne ovat välttämättömiä kaupunkiseudun kasvun, kasvaneen ja yhä kasvavan liikenteen vuoksi ja jotta Helsingin ja Vantaan yleiskaavojen mukainen maankäyttö voidaan toteuttaa.

Suojeltavat kohteet ovat Vantaan kaupunginmuseon arvottamat rakennusperintökohteet, Vantaan ympäristökeskuksen inventoima arvokas kasvikohte ja inventoidut arvopuut. Vanhaa Kaarelantietä, Laitilantietä ja Kaarelantaipaleen (Palotien) alkuosaa ei voida suojella asemakaavan osuuksille tulevien merkittävien muutosten vuoksi. Kuninkaantammenrinne sijoittuu Vantaan puolella leikkaukseen, mikä aiheuttaa muutoksia myös risteäviin katuihin. Vastaavasti talot näyttävät sijaitsevan mäellä.

Asuintonttien rakennusoikeus on määritelty tonteittain siten, että kaavassa on huomioitu maanomistajien rakentamistoiveet ja nykyinen rakentaminen. Alueelle ehdotettu kerrostalontti ei ole yleiskaavan mukainen. Muutoin maanomistaja on saanut valita, tekeekö maankäyttösopimuksen, vai rajoittuuko rakennusoikeuden kasvu enintään 500 k-m²:iin.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueen nykyistä rakennustapaa vastaavasti julkisivujen tulee olla omakotialueella väritykseltään vaaleita ja Kuninkaantammenrinteen varrella paloasemaan liittyen lämminsävyisiä. Kattokaltevuus on AO-tonteilla 1:2–1:1,5, A-tonttien pientaloissa 1:1,5 ja AP-tonttien rivitaloissa 1:1,5–1:1, mikä mahdollistaa myös ullakkorakentamista.

Maltillinen tonttitehokkuus (keskimäärin $e = 0,22$) säilyttää ympäristön arvoja.

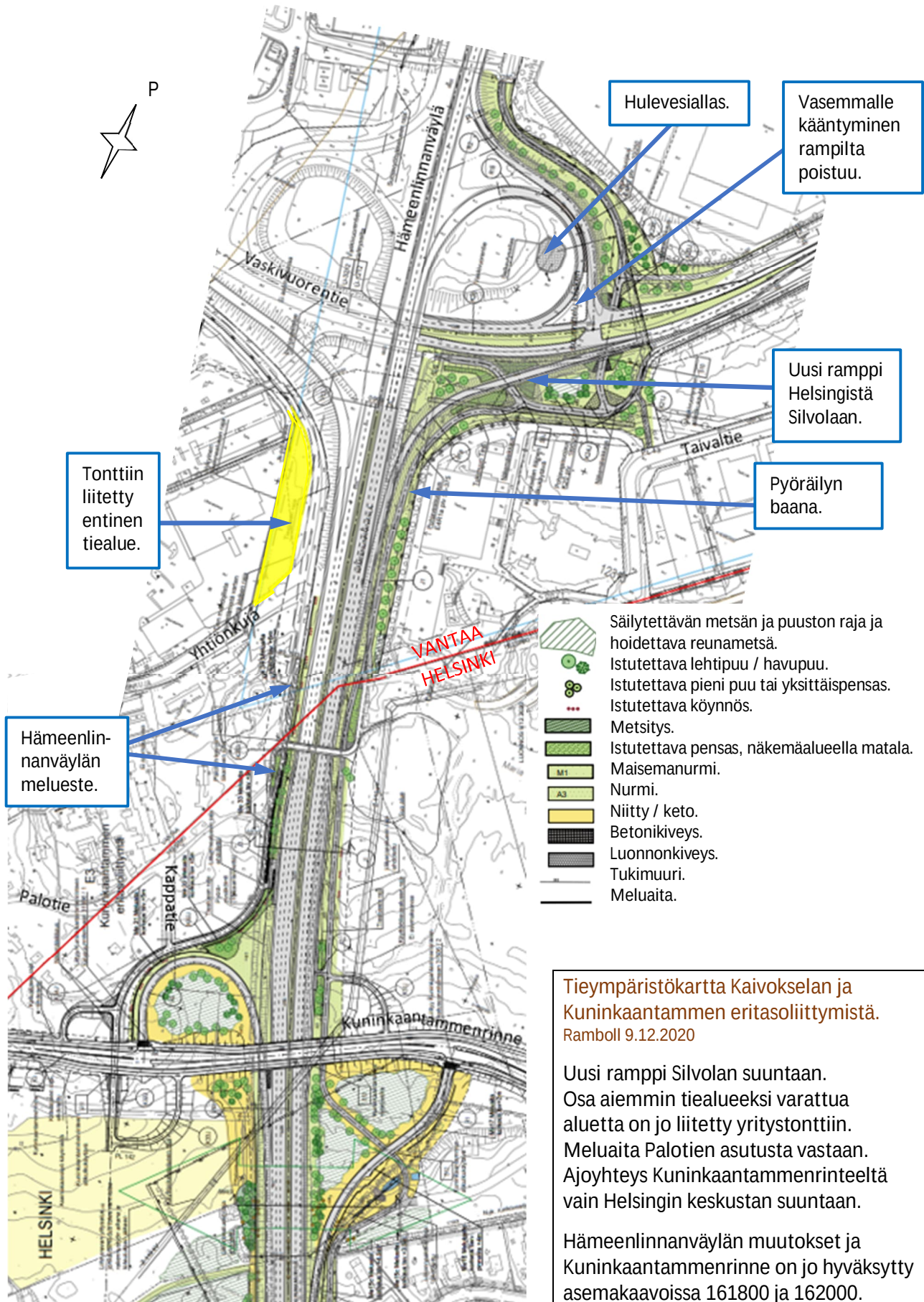
Tie- ja katumelua torjutaan tiesuunnitelman mukaisesti Hämeenlinnanväylän meluaidoilla, rakennusten sijoittelulla, harjakatoilla sekä lasitetuilla terasseilla ja lasitetuilla parvekkeilla. Meluaidan korkeus on Palotien kohdalla 5 metriä ja Palotien sillan pohjoispuolella 6 metriä.

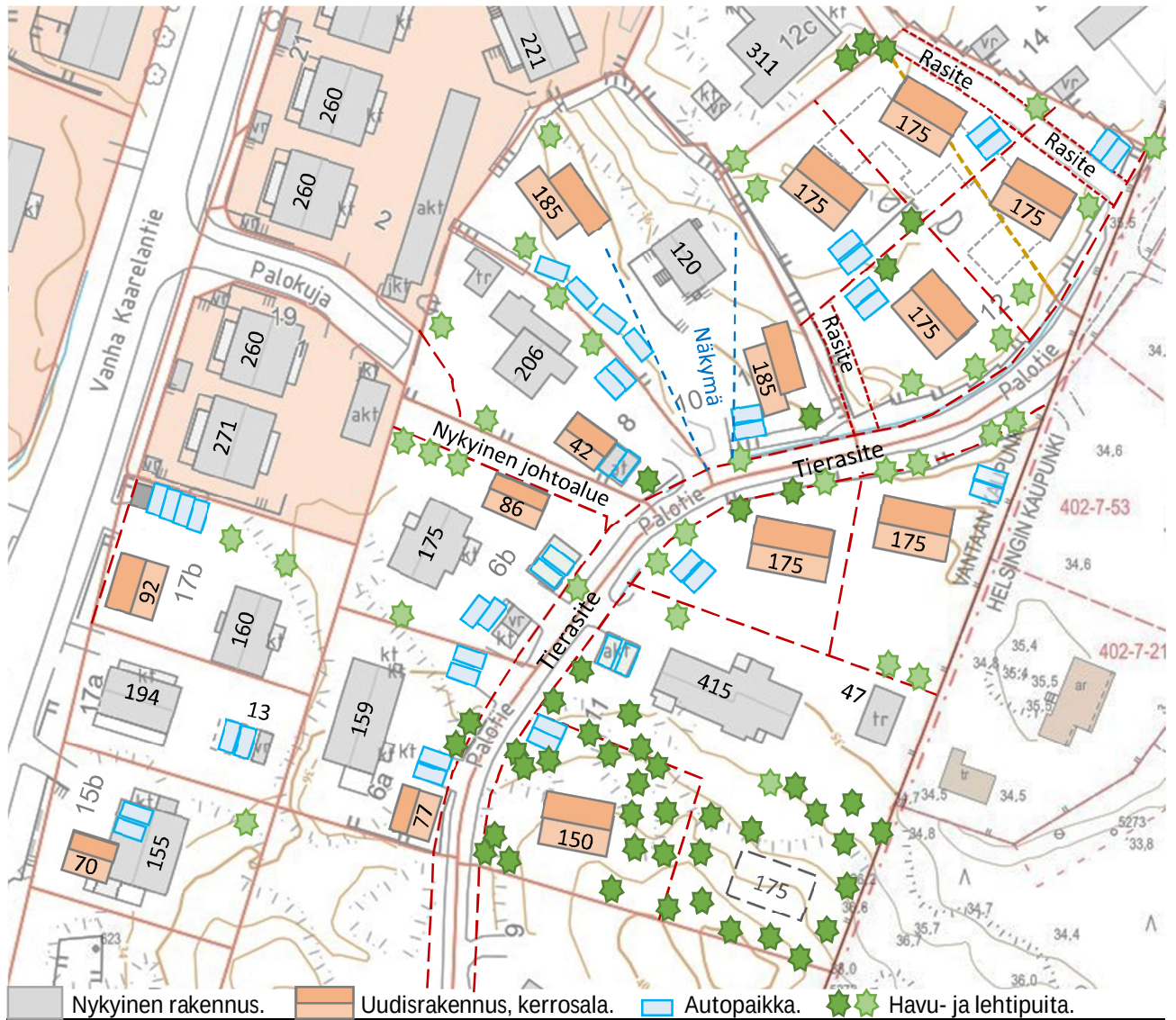
Hämeenlinnanväylän tiesuunnittelun tavoitteena on ollut, ettei nykyisillä oleskelupihoilla ylity 60 dB melutaso ennustetilanteessa vuonna 2050, kun Hämeenlinnanväylällä on meluesteet. Uusilla oleskelupihoilla, lasitetuilla parvekkeilla tai lasitetuilla terasseilla tulee kuitenkin toteutua alle 55 dB päivämelutaso.

Asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on vähintään 32 dB. Tämä vastaa Finavia Oyj:n niin sanottua uutta verhoikäyrää (2018), mikä kattaa erilaiset mahdolliset arvioidut tulevaisuuden lentomelutilanteet. Tämä täyttää myös tiemelun ääneneristävyysvaatimuksen, paitsi Kuninkaantammenrinteen ja Vanhan Kaarelantien varrella tarvitaan 35 dB:n ääneneristävyys. Aiemmin Hämeenlinnanväylän läheisille tonteille ehdotettu lisärakentaminen on maanomistajien pyynnöstä poistettu.

Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan pensasaidoin. Puita on säilytettävä tai istutettava ja arvopuut suojellaan. Palotie 4:n tontilla yksi arvopuu (mänty) ei säily, mutta tälle tontille on istutettava yhdeksän uutta puuta. Vihertehokkuus on asuintonteilla 1,0–1,2. Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti hulevedet on viivytettävä. Uusilla tonteilla ei saa käyttää asfalttipäällystettä.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Uudessa rakentamislaissa (voimaan 1.1.2025) määrätään muun ohella myös hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskemisesta.





Havainnekuva keskialueen rakentamisesta. Uudet talot ovat kaavioita. Palotiestä tulee katu.

4.3 ALUEVARAUKSET

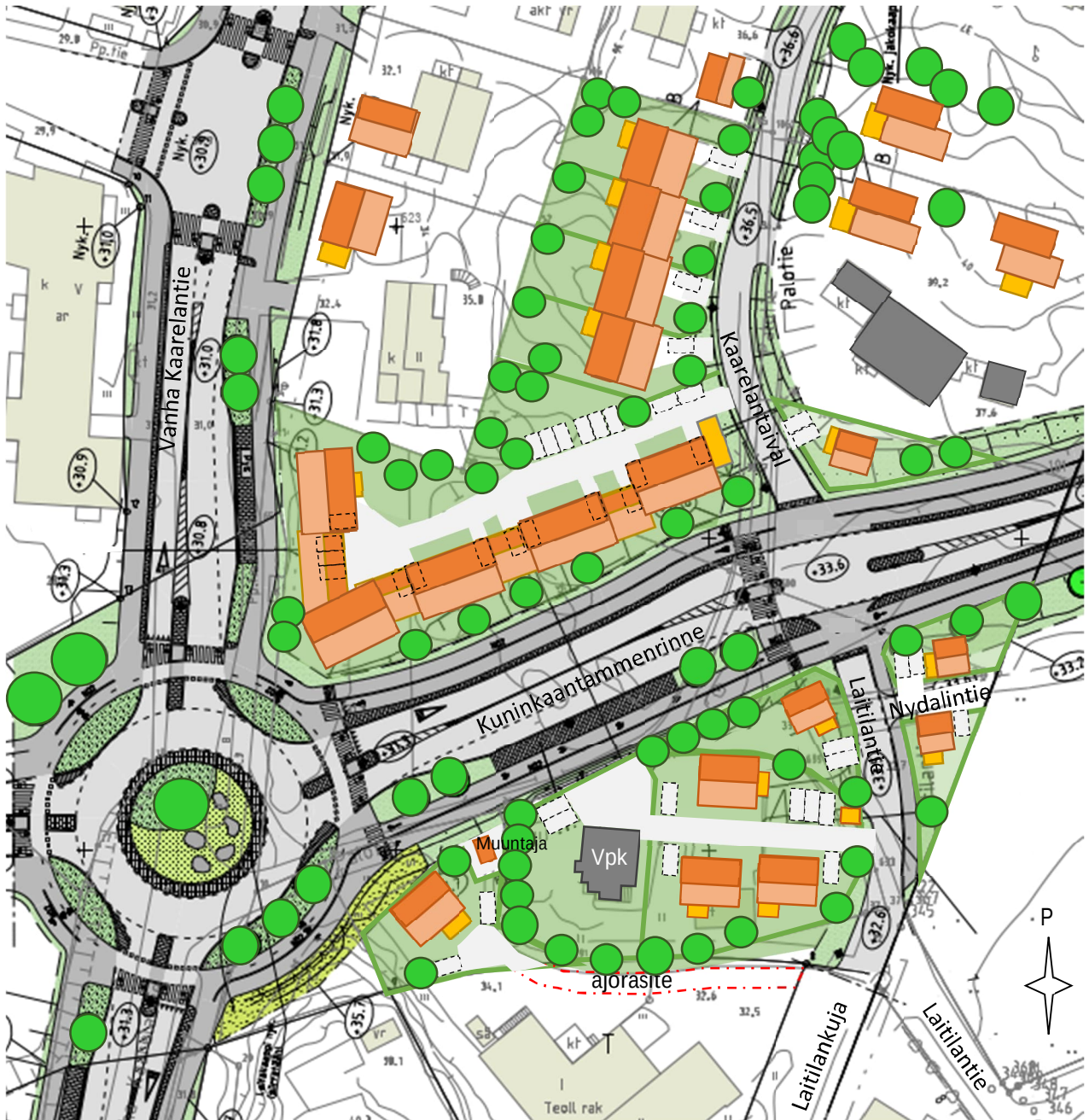
A, asuinrakennusten korttelialue

Laitilantien ja Nydalintien kulmukseen jää joutomaa, joka voidaan hyödyntää tontiksi 50 k-m2 suuruisille omakotitaloille. Katto on vaalea, kaltevuus 1:1,5, julkisivut puuta ja lämminsävyisiä. Rakennuksella tulee olla kiinteä perustus. Katujen luiskat ulottuvat tonteille, joten tontit saa rakentaa vasta, kun viereiset kadut on rakennettu. Yhdessä kolmen pienen K-tontin kanssa tämä muodostaa alueelle kylämäisen keskuksen.

AO, erillispientalojen korttelialueet

Nykyiset omakotikiinteistöt kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO, joille saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia, poikkeuksena nykyinen paritalo. Rakennusoikeus on tutkittu ja määritetty asukkaiden osallistumisessa ilmoittamien toiveiden mukaisesti. Kiinteistöt pienenevät tulevien katualueiden osalta, jotka ovat nykyisiä tie- ja johtorasitteita. Julkisivut ovat puuta ja vaaleita, kattokaltevuus on 1:2–1:1,5.

Kaarelan vpk:n tontti ja Laitilankuja 1:n laajennusalue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi. Palokunnan toiminta siirtyy Myyrmäkeen rakennettavalle paloasemalle 2026. Julkisivut ovat paloasemaan liittyen puuta ja lämminsävyisiä, katot tummia, kattokaltevuus 1:2–1:1,5.



Havainnekuva eteläosan rakentamisesta.

 Suojeltava rakennus.

TKa 22.10.2024

AP, asuinpientalojen korttelialueet

AP-alueille saa rakentaa omakotitaloja, paritaloja ja rivitaloja. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

1. Kuninkaantammenrinteen pohjoispuolella katuja rajaavat townhouse-tyyppiset rivitalot, jolloin sisäpihan melutaso on alle 55 dB. Etelän ja lännen suuntaan voi rakentaa lasitettuja parvekkeita. Julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä. Julkisivuväriytyksen tulee olla lämminsävyinen ja sen tulee vaihdella asunnoittain, jolloin syntyy vaikutelma omakotitaloista. Myös kattoväri vaihtelee asunnoittain vaalean / tumman harmaa, kattokaltevuus 1:1,5–1:1. Ullakoille saa rakentaa asuintiloja ja ikkunalyhtyjä. Katuluiskat ulottuvat tonteille, joten tontit saa rakentaa vasta, kun viereiset kadut on rakennettu. Tonttitehokkuus $e = 0,51$ on pientalo-tonteille hyvä, esimerkiksi Tampereella Pispalassa tonttitehokkuus on $e = 0,50$.
2. Laitilankuja 3:n tontilla nykyinen rivitalojen ja erillisten pientalojen korttelialue AOR ajantasaistetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Kaavan sisältö säilyy samana. Tontti laajenee saman maanomistajan maalle, jota ei enää tarvita Kehä II:n teialueeksi. Samalla rakennusoikeus korotetaan 400 k-m²:stä 500 k-m²:iin.



Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä ja valtatieta 3 Vaasaan.

TKa 18.3.2020

Tie on säilyttänyt vanhan leveytensä. Vasemmalla vanha kilometripylväs, joka suojellaan.

3. Palotie 16:n ja Yhtiönkuja 5:n tonteille ei haluttu lisää rakennusoikeutta, joten näille tonteille kaavoitetaan vain nykyinen rakennettu kerrosala. Tontinosat Hämeenlinnanväylää vastaan merkitään istutettaviksi alueiksi. Yhtiönkuja 5:n tontilla suojellaan vanha kilometripylväs.

AR, rivitalojen korttelialue

Nykyiset rivitalotontit Yhtiönkujalla kaavoitetaan rivitalojen korttelialueeksi nykyisin kerrosaloin ja nykyisin autopaikkamäärin (1 ap / asunto).

EV, suojaviheralue

Porraskallio Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen (nyt Palotien) kulmauksessa, jossa on keltamataran esiintymä, erikoinen porrasmuotoinen avokallio ja Vantaan Energian muuntaja, muutetaan AOR-tontista suojaviheralueeksi EV, koska alueella ei ole rakennusoikeutta. Viereisellä AOR-kiinteistöillä on myös eri maanomistaja eikä aluetta ole lunastettu AOR-tonttiin 48 vuoteen (asemakaava SM 7.5.1976). Kaupungille syntyy lunastusoikeus suojaviheralueeseen.

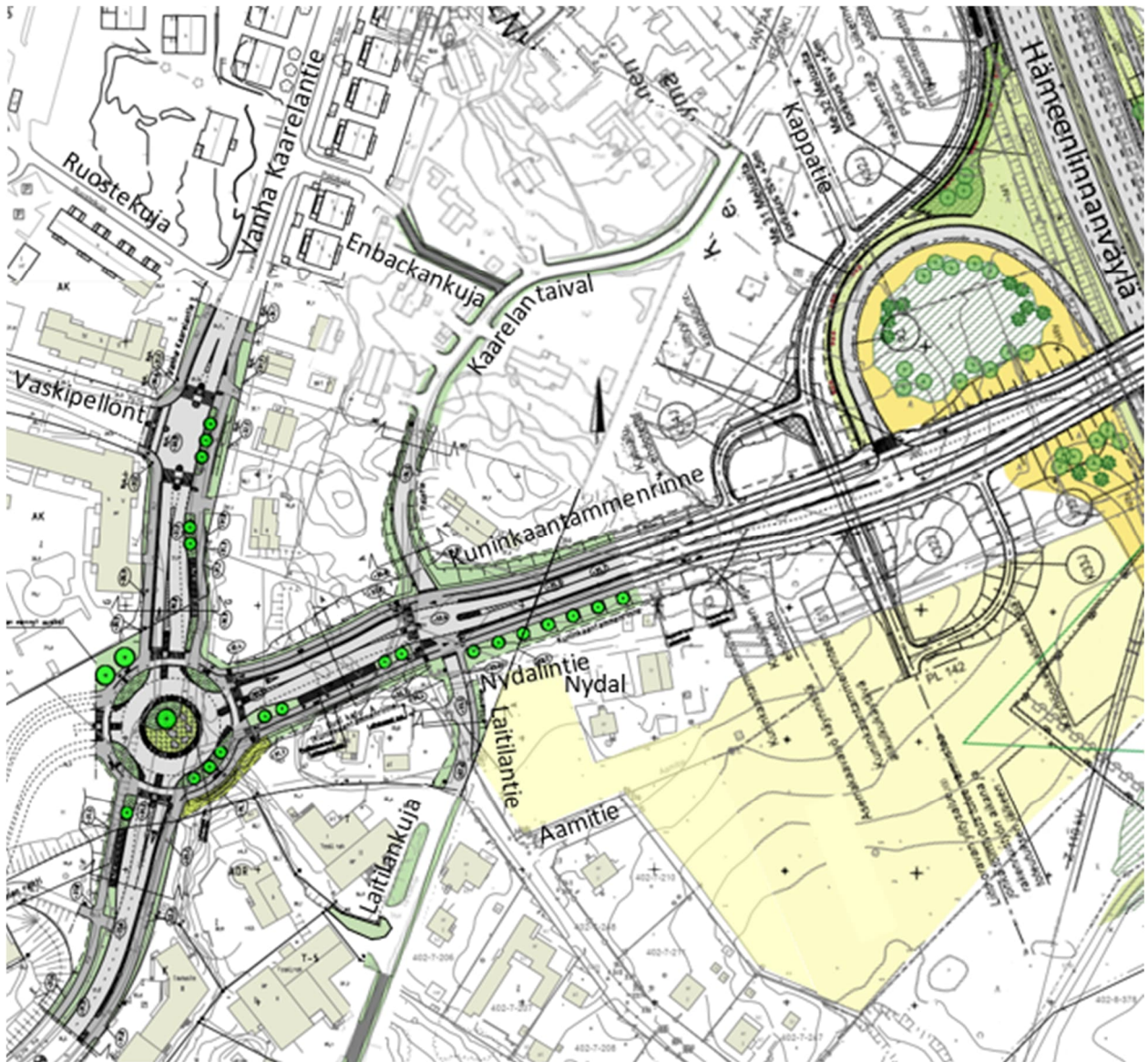
K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Kuninkaantammenrinteen, Laitilantien ja Kaarelantaipaleen (Palotien) kulmauksiin muodostuu joutomaita, jotka voidaan hyödyntää kolmena K-tonttina. Ne tarjoavat pienyrityksille mahdollisuuden tarjota paikallisia palveluja, joita Vaskipellossa ei ole. Tonttien koot ovat 190–268 m² ja rakennusoikeudet 50–60 k-m². Katujen luiskat ulottuvat tonteille, joten tontit saa rakentaa vasta, kun kadut on rakennettu.

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Laitilankuja 1:n tontin nykyinen rakennusoikeus on 1 480 k-m². Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi, joten rakennuksessa on kerrosalaa kellarissa 483 k-m², 1. kerroksessa 659 k-m², 2. kerroksessa 338 k-m² ja talousrakennuksessa 10 m², yhteensä 1 490 k-m², kaavaan pyöristettynä 1 500 k-m². Samasta syystä kerrosluvaksi muutetaan nykyisen kaksi (II) sijaan kolme (III).

Kaupungin lupapisteessä 11.3.2021 rakennukseen oli kysytty musiikkitaloja 326 k-m², joten kaava sallii sijoittaa tontille liike- ja toimisto- ja harrastustiloja enintään 500 k-m² rakennusoikeudesta, ei kuitenkaan hotellitoimintaa. Tämä monipuolistaa kiinteistön käyttömahdollisuuksia ja voi tarjota palveluja asuntoalueelle. Tontille on esitetty 16 autopaikkaa asemapiirroksessa 20.11.1990 (1 ap / 94 k-m²). Pysäköintinormi tarkistetaan nykynormin mukaiseksi. Tontin pohjoisosaan merkitään nykyinen suojaistutusalue ja uusi ajorasite uudelle pientalotontille.



Kooste teiden ja katujen yleissuunnitelmaluonnoksista.

Ramboll 2020 & Salo & Kallaluoto 2021

Saman maanomistajan omistama tontin pohjoispuolinen alue (Palotie 3), jota ei enää tarvita Kehä II:n liikennealueeksi, kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO (110 k-m²), ja alueelle sijoittuvan Vantaan Energian muuntajan paikka osoitetaan katualueeksi. Laitilantien itäpuolinen alue kaavoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A (50 k-m²).

Kadut

Kadut kaavoitetaan katujen yleissuunnitelmaluonnosten mukaisesti, mikä sisältää lumitilat.

Kuninkaantammenrinne on uusi katu Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylän uudelle eritasoliittymälle, josta on yhteys vain Helsingin suuntaan, ja edelleen Kuninkaantammen. Katu rakennetaan nykyisen Palotien alkupään paikalle. Kadun molemmin puolin tulee jalkakäytävät ja yksisuuntaiset pyörätiet. Kadulle tulee bussipysäkkivaraus. Katu sijoittuu leikkaukseen ja luiskat ulottuvat osin kaupungin tuleville tonteille, joten tontit saa rakentaa vasta, kun katu on tehty.

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen risteykseen rakennetaan kiertoliittymä.

Kaarelantaipaleen (nyt Palotie) alkuosaan tarvitaan mutka, jotta katu voi laskeutua Kuninkaantammenrinteelle, joka sijoittuu leikkaukseen. Katu merkitään suojelluksi tieksi siltä osin kuin taseus ei muutu. Katu jatkuu Helsinkiin, mitä kautta on jo nyt ajoliittymiä myös Vantaan tonteille. Katualueella ja tonteilla suojellaan nykyisiä mäntyjä, jotta kadun ikivanha luonne säilyy.



Palotien alkuosa, jossa Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.
 Vanhalta Kaarelantieltä katsottuna syreenipensaat peittävät paloasemaa.

TKa 20.5.2024

Laitilantie jatkuu Helsingin puolelle. Kuninkaantammenrinteen leikkauksen takia kadun Vantaan puoleinen osuus linjataan uusiksi. Palotien tonteille ajetaan jatkossa Laitilantieltä, koska Kuninkaantammenrinteelle ei saa tonttiliittymiä. Osoitteet tulevat Laitilantieltä ja Laitilankujalta.

Enbackankuja (nyt Palokuja) jatketaan jalankulku- ja pyörätienä Kaarelantaipaleelle (Palotielle). Alueella on HSY:n vesi- ja viemärijohtoja. Kadun leveys 5,0 metriä sisältää saman levyisen johtorasitteen, 3,0 metriä leveän jalankulkutien, joka aurataan traktorilla, ja 2 x 1,0 metrin lumitilat. Enbackankuja halkaisee 475 m pitkän korttelin. Jalankulkukatu lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Myös Helsingin puolelle kaavoitetaan lisää asumista, jolloin yhteyden tarve kasvaa. Yhteys on siten yleisen edun mukainen.

Nydalintie vie Helsingin puolelle Nydalin tilalle, jonne rakennetaan uusi katu Aamitie. Nydalintie tarvitaan myös ajokaduksi Vantaan tonteille. Joka tapauksessa Nydalintietä ei voida katkaista ennen kuin Helsinki on kaavoittanut ja rakentanut Aamitien. Ratkaisu ei estä Nydalin nykyistä kulkua eikä sido Helsingin tulevaa kaavoitusta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi (HSY 12.8.2021), ja niiden kapasiteetti riittää tulevalle rakentamiselle. Tonteilla kulkevat nykyiset yleiset johdot merkitään asemakaavaan johtorasitteina, paitsi Enbackankujan osalta jalankulkukaduksi.

Laitilankuja 1:n tontilla maanomistajan tulee sopia johtosiirrosta rakennushankkeen yhteydessä.

Hulevesien hallinta

Vantaan kaupunki on laatinut hulevesiohjelman 2009 ja hulevesienhallinnan toimintamallin 2014. Hulevesien viivytyksestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Vantaalla hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevedet virtaavat Vaskipellonojan kautta Mätäojaan, johon lisätään vettä virtaaman lisäämiseksi Päijännetunnelista.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Kaupunkirakenne tiivistyy joukkoliikennevyöhykkeellä ja yleiskaavan asuntoalueella lähellä Kaivoksen ja Myyrmäen palveluja.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennusperintökohteet säilyvät lukuun ottamatta Palotien ja Laitilantien alkuosia, joita linjataan uudelleen Kuninkaantammenrinteen rakentamisen vuoksi. Asemakaavassa suojellaan vpk:n talo, kaksi asuintaltoa, Kaarelantaipaleen (Palotien) ennallaan säilyvä osuus ja Yhtiönkujan kilometripylväs. Vain huonokuntoinen Palotie 12 puretaan. Maltillinen tehokkuus säilyttää ympäristöä. Uutta rakentamista tulee etenkin Kuninkaantammenrinteen molemmin puolin ja Palotien varrelle.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Luonnonympäristöä tulee osin rakennetuksi, mutta lähes kaikki arvopuut ja suuri osa pihastutuksista säilyvät. Palotie 4:n tontilla menetetään yksi arvopuu (mänty), mutta istutetaan uusia puita. Kuninkaantammenrinne sijoittuu nykyisin avoimeen maastokohtaan ja sen tasaus aiheuttaa maastoleikkauksen. Kaavaan annetaan vihertehokkuusmääräyksiä ja puita suojelevia ja istutusmääräyksiä. Keltamataran esiintymispaikka ja portaikon muotoinen kallio säilyvät Porraskallion suojaviheralueella.

Liikenteelliset vaikutukset

Hämeenlinnanväylälle suunniteltu uusi Kuninkaantammen eritasoliittymä on välttämätön, jotta jo nyt ruuhkaisen Kaivoksen liittymän toimivuus voidaan turvata, kun liikenne kasvaa kaupunkiseudun kasvaessa. Kaivoksen eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi. Samalla paranevat myös Vaskivuorentien / Kaivoksen tien / Vanhan Kaarelantien liittymän toimivuus, mikä vastaa Myyrmäen täydennysrakentamiseen.

Liikennemäärät

Tie- tai katuosuus	Nopeus km/h	2020*	Ennuste 2050*
Hämeenlinnanväylä Kannelmäki – Kaivoksela	80	58 800	86 200
Kuninkaantammenrinne vt3 – Vanha Kaarelantie	40	–	5 100
Vanha Kaarelantie Vaskivuorentieltä etelään	40	7 400	7 000
Vanha Kaarelantie Kuninkaantammenrinteeltä etelään	40	8 750	7 000
Kaarelantaival (Palotie)	30	60	222**

* Keskivuorokausiliikenne, Ramboll 1.10.2021.

** Sisältää myös arvioitua Helsingin puolelle tulevan rakentamisen. Suurin liikennemäärä on kadun eteläpäässä.

Hämeenlinnanväylän uusi tie- ja katusuunnitelma vie huomattavasti vähemmän maata, kuin mitä Kehä II:n vaatimat ramppi- ja eritasojärjestelyt olisivat vieneet. Myös Palotien kävelysilta säilyy. Hämeenlinnanväylän meluaita vähentää liikenteen aiheuttamia meluhaittoja asutukselle. Meluaita sijoittuu ajoradan ja jalankulku-pyörätien väliin.

Helsingin puolelle tulee Kaarelantaipaleen suuntainen kevyen liikenteen raitti Hämeenlinnanväylän viereen, jolloin Kaarelantaipaleella säilyy vanhan tien luonne eteläosaa lukuun ottamatta. Eteläosassa tien linjaus hieman muuttuu, koska Kuninkaantammenrinne sijoittuu leikkaukseen.

Enbackankuja halkaisee 475 m pitkän korttelin ja lyhentää kävely- ja pyörämatkoja Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkillä ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Myyrmäestä ja Vaskipellosta Helsingin Maria Wiikin puistoon ja edelleen Keskuspuistoon. Palotielle tulee lisää asumista, myös Helsingin puolelle.

Kadut liittyvät saumattomasti Helsingin puolen tie- ja katusuunnitelmiin, mikä on tutkittu tie- ja katusuunnitelmien yhteisen laatimisen yhteydessä.

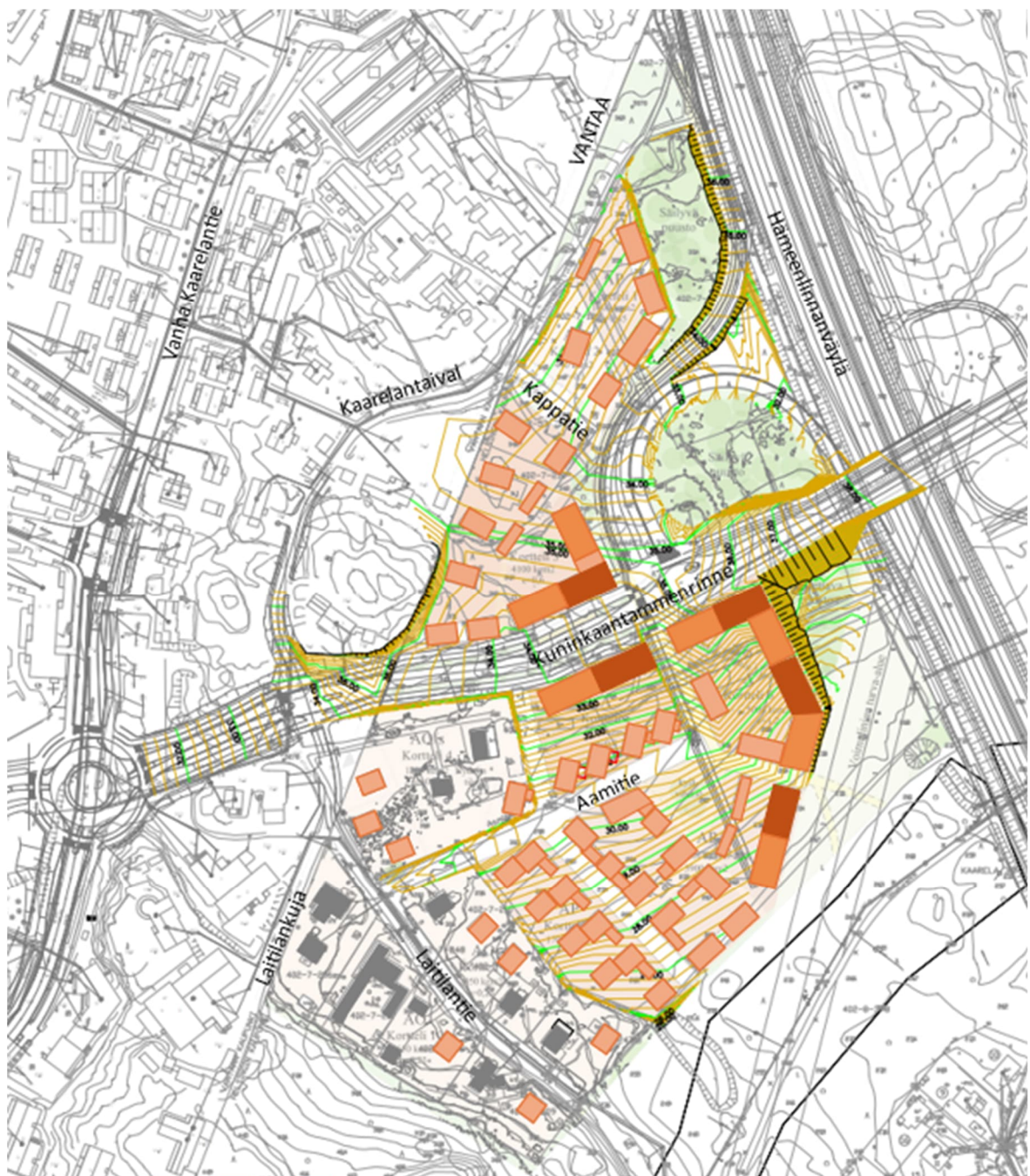
Suhde Helsingin puolen kaavoitukseen

Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaavassa 2008 Hämeenlinnanväylä ja Kuninkaantammen eritasoliittymä ovat liikennealuetta. Lisäksi yleiskaavassa on esitetty pientaloalueita Vantaan rajaa vastaan. Ne liittyvät Vantaan pientaloalueisiin.

Helsingin kaupunki laatii puolelleen asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ympäristö, josta on järjestetty osallistuminen 4.6. – 25.6.2020, luonnosaineisto on ollut esillä 9. – 22.12.2020 ja MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu on pidetty 18.8.2021.

Asemakaavassa tutkitaan Kuninkaantammen eritasoliittymää ja sen liikenne- ja katujärjestelyjä. Lisäksi tutkitaan maankäytön mahdollisuuksia liittymän ympäristössä. Yhteys Helsingin pientalo-alueille kulkee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta, jotka jatkuvat Helsingin puolelle. Kaarelantaipaleelta on Helsingin kautta tonttiliittymiä myös Vantaan tonteille.

Helsingin puolelle on esitetty 2–4-kerroksista asuntorakentamista yhteensä 22 740 k-m² (2024).



Kerros-luku 2 3 4 Säilyvä rakennus. Sitowice 8.10.2024, Helsinki 9.10.2024
Luonnos asuntorakentamisesta Helsingin puolelle. Rakennukset väritetty.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava vastaa kaupungin jatkuvaan kasvuun. Kuninkaantammenrinne yhdistää Kuninkaantammen kerrostaloalueen Vaskipeltoon ja Malminkartanoon. Kaava lisää mahdollisuuksia pientaloasumiseen. Rakentaminen tarjoaa työtä. Asuntorakentaminen lisää päivähoito- ja kouluikäisiä, mutta palvelutarjonta paranee kaupunginosan väestön vanhetessa. Myyrmäkeen Ojahaantielle valmistuu uusi peruskoulu ja liikuntahalli 2028. Alueelta on hyvät yhteydet eri oppilaitoksiin.

Resurssiviisaus

Maankäyttö: Asemakaava tiivistää kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyisiä tontteja, katuja ja kunnallistekniikkaa. Alue sijoittuu lähelle aluekeskusta ja liittyy nykyisiin palveluihin ja nykyiseen tiheään runkobussiliikenteeseen.

Materiaalit ja hiilijalanjälki: Hiilijalanjälkeen vaikuttavat erityisesti rakennusmateriaalit, kuljetukset, rakennuksen lämmitys ja sähkön käyttö. Asemakaava suosii ekonomisia ja kestäviä ratkaisuja, jolloin sekä rakentamisen että käytön aikainen hiilijalanjälki pysyy kohtuullisena.

Vain Palotie 12:n heikkokuntoinen paritalo (1967) puretaan, kaikki muut rakennukset säilyvät. Tontit ovat rakennustoiminnalle riittävän tasaisia, jolloin vältetään täyttöjä.

Omakotitonttien osalta julkisivumateriaalina on puu. Se on uusiutuva ja oikein käytettynä pitkäikäinen ja toimiva materiaali. Puun käyttö pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä. Puurakennusosat toimivat pitkäaikaisina hiilivarastoina. Tonteilta tarvitsee kaataa vain yksi arvomänty.

Uusien townhouse-rivitalojen julkisivumateriaalina on tiili, kuten naapuritonteilla Vanhalla Kaarelantiellä. Tiili on erittäin kestävä ja helpohoitoinen materiaali. Tiili on huoltovapaa, kosteutta kestävä, ääntä eristävä, paloturvallinen ja energiatehokas. Tiilitalo tulee pitkällä aikavälillä kokonaiskustannuksiltaan puutaloa edullisemmaksi ja on siten edullisin julkisivuratkaisu.

Teollisuustontilla säilyy uudehko tiili- ja betonipintainen rakennus (1990).

Vihertehokkuus ja hulevedet: Tonteilla täyttyy eri alueille määritelty vihertehokkuus. Hulevedet viivytetään. Päälysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Näistä määrätään asemakaavassa.

Energia: Alueella voidaan käyttää maalämpöä sekä osin kaukolämpöä ja osin aurinkoenergiaa.

Energiatehokkuus: Uusi rakennus on rakennettava lähes nollaenergiarakennuksiksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla.

Hiilineutraali energia: Rakennuksen lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttaa elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen 2030. Tonteilla voidaan hyödyntää maalämpöä, osin kaukolämpöä ja osin aurinkoenergiaa.

Vähähiilisyys: Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. (RakL 38 §)

Elinkaari: Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennukselle laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §).

Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakentamisluvan yhteydessä. (RakL 37, 38, 39 §)

Rakennuksen purkaminen: Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. (RakL 56 §)



Hämeenlinnanväylä Palotien sillalta pohjoiseen.

TKa 12.2.2022

Ilmastovaikutukset

Rakentaminen vaatii resursseja, sekä varoja että materiaaleja, mikä lisää rakentamisen aikaista hiilijalanjälkeä. Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä sekä rakentamisen että käytön aikana mm. lämmityksen ja liikenteen vuoksi. Vantaalla on kuitenkin jatkuva tarve uusille asunnoille. Asemakaava tukee resurssiviisautta sijoittumalla olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikenteen runkoyhteyksien varrelle. Liikkumisen helppous vähentää ajosuoritetta ja päästöjä. Vihertehokkuudella luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus lisää vihreän ja läpäisevän pinnan määrää tonteilla. Alueella voidaan hyödyntää hyvin maalämpöä, osin kaukolämpöä ja etelään suuntautuvilla kattolappeilla aurinkoenergiaa. Omilla tonteillaan kaupunki voi tontinluovutusehdoissa edellyttää kestävää kehitystä tukevia ratkaisuja, kuten A-energialuokkaa ja sähköautojen latauspisteitä.

- *Varautuminen ilmastomuutokseen:* Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta, se varjoisuutta. Arvopuita suojellaan. Kylmenemiseen ja lumien lisääntymiseen varaudutaan katujen lumitiloilla ja Ylästään kaavoitetulla lumen vastaanottopaikalla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla. Tulvavedet vähentävät lisäveden tarvetta Päijännetunnelista Mätäojaan.

Kaavan laajemmat vaikutukset

Yhdyskadun ja pientalorakentamisen laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin ja ilmastoon on tutkittu yleiskaavassa. Yleiskaava tarjoaa vähän asumisen laajentumisalueita, joten kaupunkirakennetta on tiivistettävä, mikä säästää laajoja viheralueita.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja katumelu

Hämeenlinnanväylän parantamisen yhteydessä meluntorjunta paranee huomattavasti Palotien alueella, kun Kaarelantaipaleen (Palotien) kohdalle rakennetaan 5–6 metriä korkea meluaita. Meluaidan korotus 8 metriin ei enää olennaisesti parantaisi melutilannetta.

Asemakaavassa sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 melutasojen ohjearvoja. Asemakaava on olevan asuinalueen täydennysrakentamista, jolloin päiväajan ohjearvo on 55 dB ja yöajan ohjearvo on 50 dB.



1. Nykytilanne, tie- ja katumelu. Nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 11.5.2020



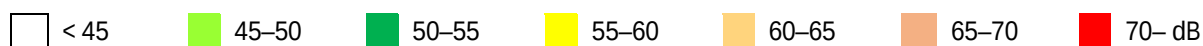
2. Ennustetilanne 2030, tie- ja katumelu. Nykyiset liikennejärjestelyt ja nykyinen meluntorjunta. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 22.5.2020



3. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, vain nykyinen meluntorjunta (teoreettinen vertailutarkastelu). Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



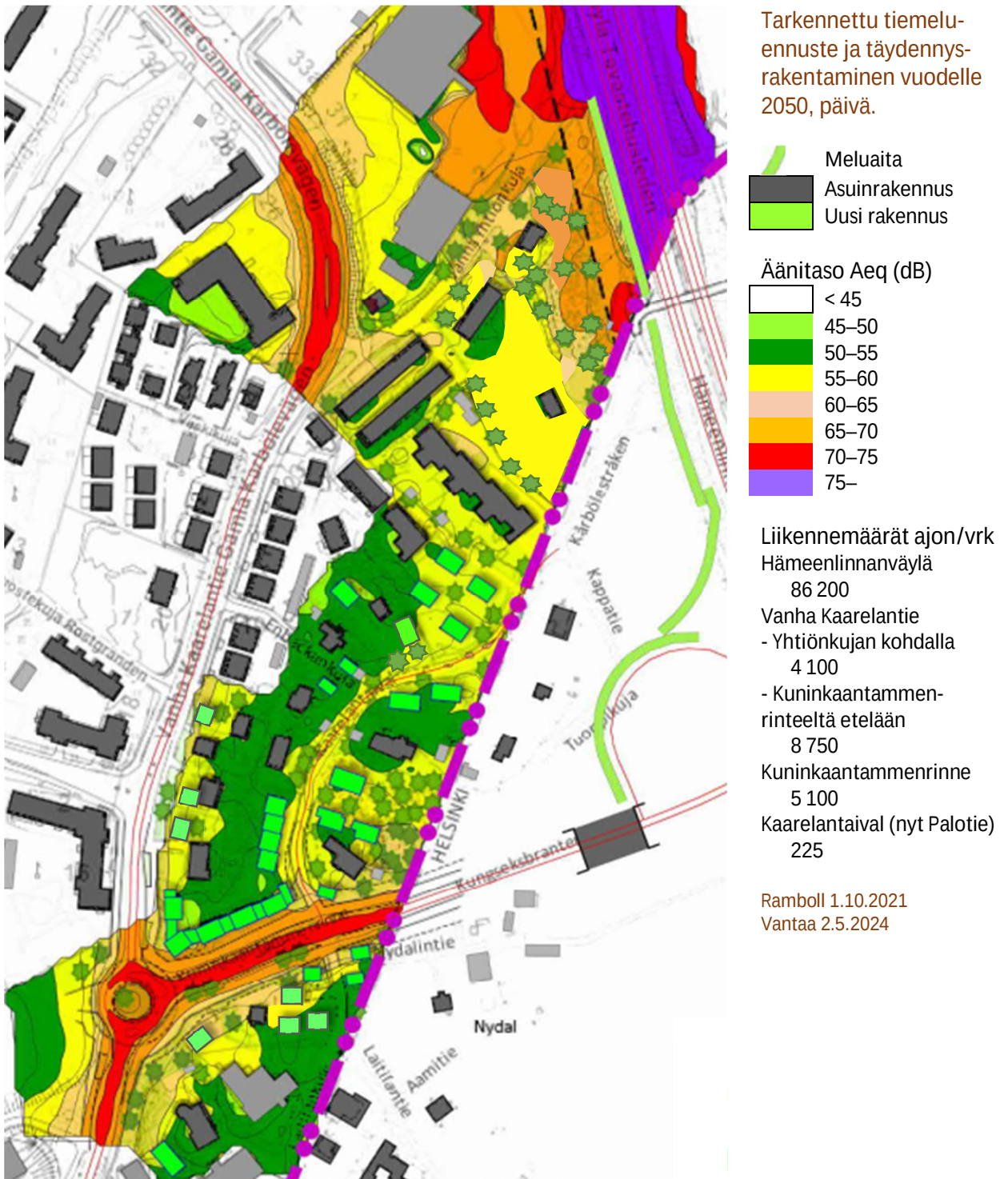
4. Ennustetilanne 2050, tie- ja katumelu. Tiesuunnitelman järjestelyt, suunniteltu meluntorjunta, tavoitteena ettei asuinrakennusten oleskelupihoilla ylitä 60 dB melutaso. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020



Tiemeluselvytys.

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan 2/2013 Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa tavoitteena on, että melun ohjearvot täyttyisivät koko asumiseen varatulla alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen pihalla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asuinrakennusten oleskeluparvekkeet ja terassit rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin. Asemakaavassa määrätään lasitettujen kuistien, parvekkeiden tai terassien rakentamisesta.

Asuinrakennuksiin vaaditaan 32 dB:n ääneneristävyys, mikä kattaa lento- ja tiemelun, Kuninkaantammenrinnettä ja Vanhaa Kaarelantietä vastaan kuitenkin 35 dB. Hämeenlinnanväylään rajautuvat maanomistajat eivät halunneet lisärakentamista. Alle 55 dB päivämelutason vaatimus täyttyy joko oleskelupihalla tai lasitetulla parvekkeella tai lasitetulla terassilla. Vaatimukset täyttävät myös yöajan ohjearvot.



Kaavaan on laadittu meluselvitykset sekä tietä että kaavaa suunniteltaessa (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden tulos on sama.

Tonttikatujen nopeusrajoitus on 30 km/h, mutta melumallissa pienin käytettävä nopeus on 40 km/h. Siten tonttikatujen osalta todellinen tilanne on melumallissa esitettyä parempi.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Pienhiukkaset

Hämeenlinnanväylän meluste rajoittaa sekä melun että pienhiukkasten leviämistä. Asuntojen minimietäisyydet katujen ajoratojen reunoista täyttyvät. Bussilinjaa 30 ajetaan sähköbusseilla.

Pienhiukkasmäärät ovat laskeneet sekä pitkällä aikavälillä että viime vuosina huomattavasti. Uudet autot ovat päästöttömiä 2035. Autojen keski-ikä on Uudellamaalla 10,7 vuotta (2023), joten autokanta on uusiutunut ennustevuonna 2050.

4.6 NIMISTÖ

Kylän nimi *Kaarela / Kårböle*, esiintyy 1417 Magnus i Karisbola. Helsingin puolella on kaupunginosa Kaarela / Kårböle (1990), Vantaan puolella kylä Pohjois-Kaarela / Norra Kårböle (1946).

Kaupunginosan nimi *Kaivoksela / Gruvsta* (1961) johtuu 1700-luvun rautakaivoksista. Ruotsalaisen nimen loppuosa -sta merkitsee paikkaa ja kaupunkia (stad).

Asemakaavan nimet:

Enbackankuja, Enbackagränden, 2005 Palokuja, Brandgränden, joka on myös Helsingissä (jo 1976). Uusi nimi pelastusturvallisuuden vuoksi läheisen tilan ja talon nimestä Enbacka (1921). (Nr 25.5.2021)

Kaarelantaival, Kårbölestråket, 1966 Palotie, Brandvägen, se Kaarelan vpk:n talon (1950) mukaan. Tie on mennyt Helsingin pitäjän kirkolle ja jatkuu yhä Helsingin puolelle. Espoossa on Palotie, Brandvägen, jossa on enemmän taloja. Päällekkäisiä kadunnimiä poistetaan pelastusturvallisuuden vuoksi. Uusi nimi Kårbölen kylän mukaan. Nimi on asemakaavassa 162000. (Nr 25.5.2021, Kv 19.9.2022)

Kuninkaantammenrinne, Kungseksbranten, nimetty Helsingissä 2006 Kuninkaantammentien (1957) varrella olevan vanhan tammen mukaan. Tarinan mukaan tammen istutti Ruotsin kuningas 1600- tai 1700-luvulla. Nimi on asemakaavassa 162000. (Nr 25.5.2021, Kv 19.9.2022)

Laitilankuja, Letalagränden, Helsingissä 1970, Vantaalla 1975. Katso seuraavaa.

Laitilantie, Letalavägen, Helsingissä 1957, Vantaalla 1975, vanhoista puuastioista ja niiden valmistuksesta. Laitila on ollut Lounais-Suomen tunnetuimpia puuastiapitäjiä.

Nydalintie, Nydalsvägen, tie menee Helsingin puolelle Nydalin tilalle (1927), jossa on asuinrakennus vuodelta 1910. (Nr 25.5.2021)

Porraskallio, Trappberget, kallion porrasmaisen muodon mukaan. (Nr 25.5.2021)

Vanha Kaarelantie, Gamla Kårbölevägen, ikivanhaa Nurmijärvelle ja Hämeenlinnaan mennyttä tietä. Tien merkitys kasvoi, kun Helsingin kaupunki siirrettiin 1640 Vanhastakaupungista Vironniemelle (Kruununhakaan), tosin kaupunkiin ei tullut aluksi tietä Vanhastakaupungistakaan. 1640 Lapinkylässä Landsvägen. 1938–1950-luvun lopulle valtatie 3 Helsingistä Vaasaan. Jo ennen 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen, 1959 Helsingissä Vanha Nurmijärventie, Gamla Nurmijärvivägen. 1964 asukkaiden ehdotuksesta nykyinen nimi Kaivokselaan kylän mukaan.



Havainnepiirros rakentamisesta Kuninkaantammenrinteen varrelle.

TKa 22.10.2024

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

Kaavamuutoksen toteutuksessa noudatetaan uutta rakentamislakia, joka tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislakiin tulee pakolliseksi laskea uudisrakennusten hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki ja tehdä materiaaliseloste ja ilmastaselvitys, joten näistä ei tarvitse määrätä asemakaavassa.

Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa vuosien 2024–2027 investointiohjelmassa (MAL 2023, s. 69).

Kaupunki lunastaa katualueet ja suojaviheralueen. Kaupungin omat tontit voidaan rakentaa vasta, kun viereiset kadut luiskineen on rakennettu. Tämä rajoitus ei koske yksityisiä maanomistajia.

Kaavan valmisteluun osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine
	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	tonttiasiamies	Jari Sainio
	kiinteistökehityspäällikkö	Tomi Henriksson
	maankäyttöinsinööri	Juho Lumme
	maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
	maanäyttötekniikko	Jorma Hopponen
	paikkatietoasiantuntija	Natalia Lindström
	lakimies	Heino Pitkänen
Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenteen alueinsinööri	Aapeli Turunen
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	liikennetietoasiantuntija	Suvi Rytönen-Halonen
	alueinsinööri	Mikko Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Henri Hyttinen
	suunnitteluinsinööri	Juuso Smolander
Lakiasiat ja päätösvalmistelu	kielenkääntäjä	Susanne Salin
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Talous- ja hallintopalvelut	vuorovaikutusasiantuntija	Pia Tasanko-Lavinkainen
Yleiskaavoitus	yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola
	johtava maisema-arkkitehti	Laura Muukka
	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	yleiskaavasuunnittelija	Jonna Kurittu
Ympäristökeskus	ympäristösuunnittelija	Jarmo Honkanen
Helsingin kaupunki		
Jukka Tarkkala	Ulla Jaakonaho	Taina Toiviainen
Tiina Falck	Raimo Pakarinen	Olli-Pekka Aalto
Petra Rantalainen	Suvi Tynnilä	Ville Andersson
Liisa Heinonen		
Väylävirasto		
Matti Ryyänen		
Uudenmaan ELY-keskus		
Juha Noeskoski	Arto Kärkkäinen	Tuomas Autere
Sami Mankonen	Eeva Kopposela	
Ramboll Finland Oy		
Lotta-Maija Salmelin	Topi Vuorio	Emilia Vainikainen
Maija Musto	Meri Lampinen	Annukka Kylmälä
Eeva Elmnäinen	Timo Korkee	Nico Id

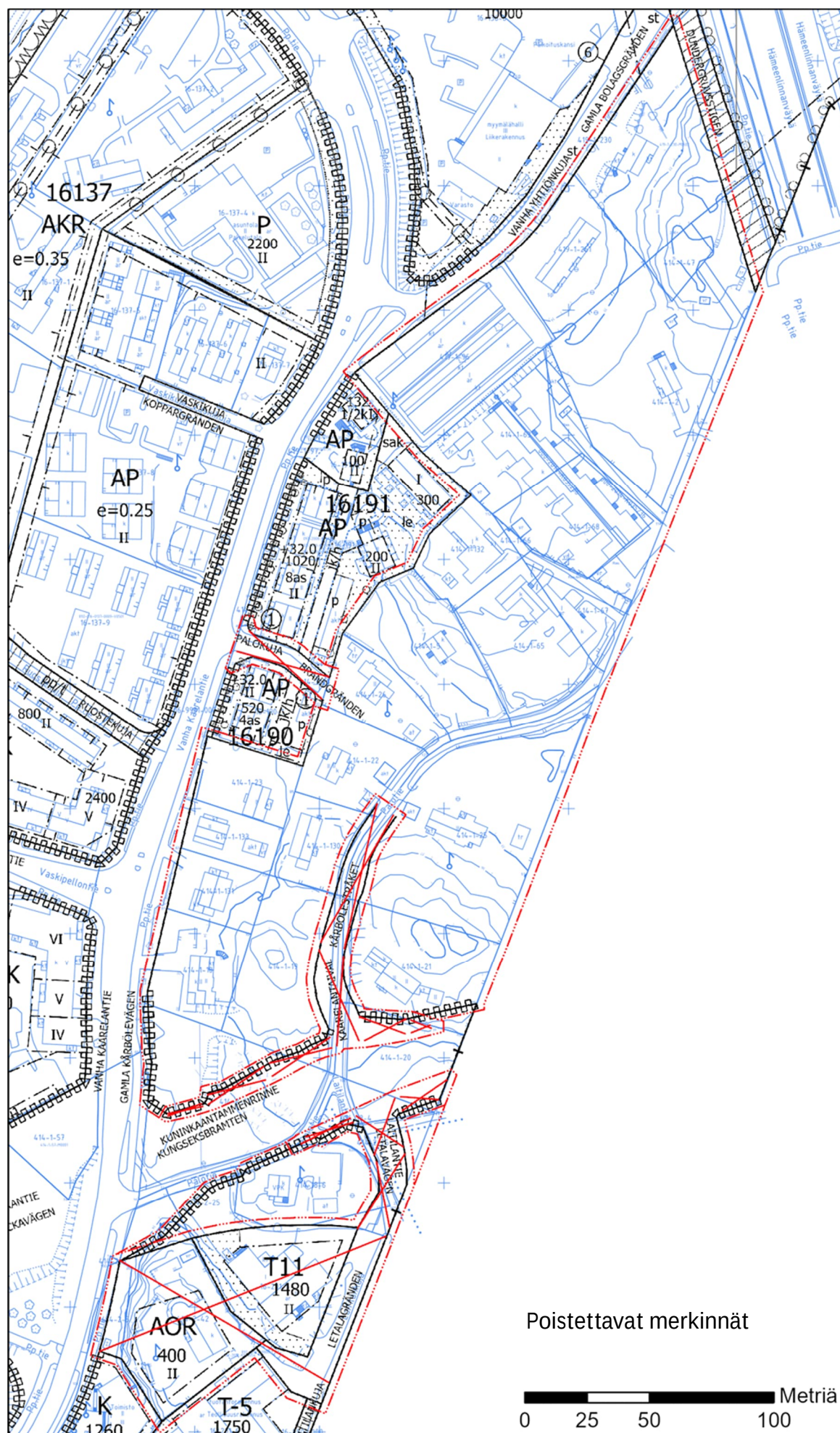
Vantaa 11.2.2025

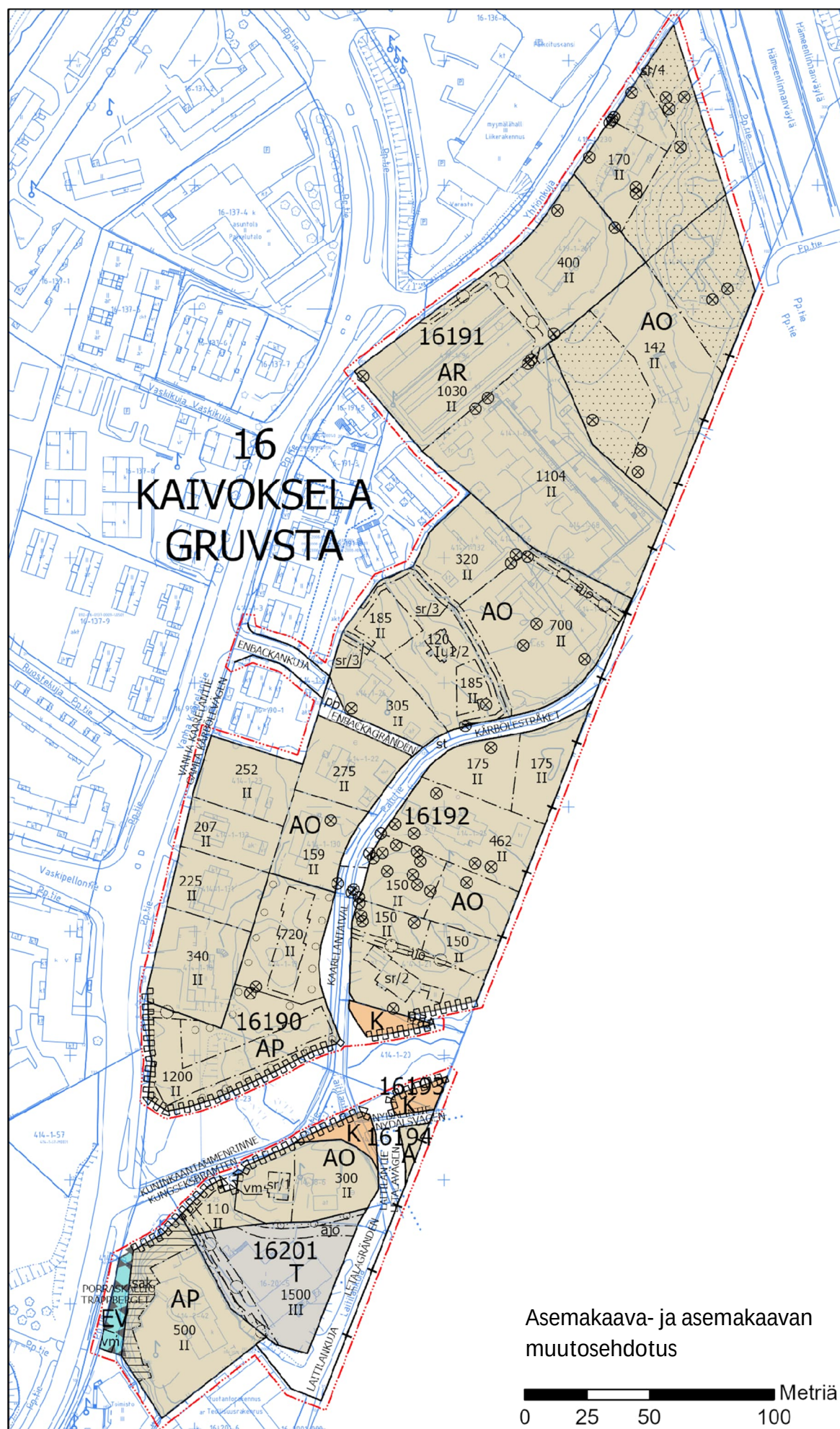
VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132





Kaava-alueen numero Planområdets nummer 161900	Päiväys Datum 11.2.2025
Vantaan kaupunki PALOTIE Kaupunginosa 16, Kaivoksela Asemakaava Korttelit 16192-16194 ja osat kortteleista 16190, 16191 ja 16201 sekä katu- ja erityisaluetta. Asemakaavan muutos Osa korttelia 16201 sekä katu- ja erityisaluetta.	 Vanda stad BRANDVÄGEN Stadsdel 16, Gruvsta Detaljplan Kvarteren 16192-16194 och del av kvarteren 16190, 16191 och 16201 samt gatu- och specialområde. Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 16201 samt gatu- och specialområde.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A**Asuinrakennusten korttelialue.**

Alueella saa olla yksi asunto.

Korttelialueen rakennusoikeus on 50 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu pelti.

Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystää.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.

Enintään 15 m² kuistin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksella tulee olla kiinteä perustus.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Tontti tulee rajata pensasaidalla.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto. Autopaikat saa sijoittaa peräkkäin.

AP**Asuinpientalojen korttelialue.****AP-korttelia 16190 koskevia asemakaavamääräyksiä:**

Asuinrakennus on rakennettava kiinni rakennusalan katualueen puoleisiin rajoihin.

Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:1.

Kattomateriaalin tulee olla pelti tai tiili. Katon värin tulee vaihdella asunnoittain vaaleanharmaa / tummanharmaa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystää.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

På området får vara en bostad.

I kvartersområdet byggrätten är 50 m²-vy och största antalet våningar är två.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.

Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.

Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.

Fasaderna ska vara av täckmålade trä och varma till färgsättningen.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.

Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.

Byggnaden ska ha en fast grund.

Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från gränsen till grannområdet.

Gatuslutningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.

Tomten ska avgränsas med en häck.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Dagvatten ska fördröjas.

Minimiantalet bilplatser är minst 1 bp / bostad. Bilplatser får placeras efter varandra.

Kvartersområde för småhus.**Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16190:**

Bostadsbyggnaden ska byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gatan.

För byggandet ska byggnadstytens hela längd användas.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5–1:1.

Takmaterialet ska vara av plåt eller tegel. Färgen på taket ska variera från lägenhet till lägenhet ljusgrå / mörkgrå.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua savitiiltä ja saumat tiilenvärisiä. Punatiilen kanssa voi olla harmaat saumat.

Julkisivujen väriytyksen tulee olla lämminsävyinen ja vaihdella asunnoittain. Värejä tulee olla vähintään viisi.

Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.

Julkisivuovia tulee olla vähintään viittä eri tyyppiä.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoja palvelevia varasto-, huolto-, jäte- ja teknisiä tiloja.

Näiden ja autokatosten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta.

Autokatkosen harjan vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB, Kuninkaantammenrinnettä ja Vanhaa Kaarelantietä vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.

Asuntoon tulee liittyä lasitettu parveke tai lasitettu terassi etelän tai lännen suuntaan, jossa ei ylitetä päiväohjearvoa 55 dB.

Leikki- ja oleskelupaikka tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB, ja sen saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Jokaisella asunnolla tulee olla oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Kulkutiet ja autopaikat on kivettävä.

Hulevedet on viivytettävä.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,2 ap / asunto, joista 1 ap / asunto saa olla autokatkoksessa tai autotallissa, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ja 0,2 ap / asunto saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

AP-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Liike-, toimisto- ja työtiloja saa rakentaa enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB.

Oleskelupihat tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Kallioalueella tulee olla myös kasvillisuutta.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Nykyisiä puita on säilytettävä tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,3 ap / asunto.

Fasaderna ska vara på platsen murad bränt lertegel och fogarna av tegelfärg. Med rödtegel kan vara gråa fogar.

Fasaderna ska vara varmtonade och färgsättningen ska variera från lägenhet till lägenhet. Det måste finnas minst fem färger.

Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset.

Fasaddörrar ska vara minst av fem olika typ.

På tomten får, utöver den väningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas förräds-, service-, avfalls- och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Fasader av dessa och bilskydd ska vara av täckmålade träd.

Bilskydds sadeltaks minimihöjd är 4,5 meter.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB, mot Kungseksbranten och Gamla Kårbölevägen dock minst 35 dB.

Lägenheten ska ha en inglasad balkong eller en inglasad terrass mot söder eller väster, där det dagliga riktvärdet inte överstiger 55 dB.

Lek- och utevistelseplatsen ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB, och den får placeras oberoende av tomtindelningen.

Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som ska avgränsas med häck.

Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Gångvägar och bilplatser ska stenläggas.

Dagvatten ska fördröjas.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gator har byggts.

Minimiantalet bilplatser är minst 1,2 bp / bostad, varav 1 bp / bostad får vara i bilskydd eller i bilgarage, vilken får byggas utöver den väningsyta som anvisas i detaljplanen, och 0,2 bp / bostad får placeras oberoende av tomtindelningen.

Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16201:

Affärs-, kontors- och arbetsutrymmen får byggas högst 20 % av i stadsplanen anvisad byggrätt.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB.

Utevistelseplatser ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.

På bergområdet ska också vara växlighet.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Dagvatten ska fördröjas.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Nuvarande träd ska bevaras eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.

Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Minimiantalet bilplatser är 1,3 bp / bostad.

AO

Erillispientalojen korttelialue.**AO-kortteleita 16190-16192 koskevia asemakaavamääräyksiä:**

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia, paitsi Vanha Kaarelantie 17a:n tontilla saa olla paritalo.

Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia sekä sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:1,5.

Kattomateriaalin ja värin tulee sopia ympäristöön.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai paikalla muurattua tiiltä ja väriykseltään vaaleita.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB ja toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB, kuitenkin Vanhaa Kaarelantietä vastaan asunnoissa vähintään 35 dB ja toimisto- ja työtiloissa vähintään 30 dB sekä Hämeenlinnanväylää vastaan Vanha Yhtiönkuja 5:n tontilla asunnoissa vähintään 40 dB ja toimisto- ja työtiloissa vähintään 35 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla uusilla tonteilla vähintään 1,2.

Tontti on rajattava puuaidalla, pensasaidalla tai kivimuurilla.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Uusilla tonteilla hulevedet on viivytettävä.

Asfalttipäällystetty ei saa lisätä vanhoilla tonteilla eikä käyttää uusilla tonteilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

AO-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Alueella saa olla palokunnan toimintaa.

Alueella on vapaapalokunnan talo vuodelta 1950, joka on asemakaavassa suojeltu.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus tulee olla välillä 1:2–1:1,5.

Katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti, uudisrakennuksissa vaaleanharmaa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.

Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, Kuninkaantammenrinnettä vastaan kuitenkin 35 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Kuistin enintään 15 m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Vihertehokkuuden tulee olla asuintonteilla vähintään 1,2 ja palokunnan tontilla palokuntakäytössä vähintään 0,8.

Tontti on rajattava pensasaidalla.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevedet on viivytettävä uusilla tonteilla.

Asfalttipäällystetty saa käyttää vain ajoyhteydellä ja palokunnan pihalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	2 ap / asunnot
palokunta	3 autopaikkaa

Kvartersområde för fristående småhus.**Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 16190-16192:**

På området får byggas bostadshus med högst en bostad, dock på tomten Gamla Kårbölevägen 17a får vara ett parhus.

På tomten får placeras ekonomibyggnader och sådana kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet, sammanlagt högst 20 % av byggrätten.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:2–1:1,5.

Takmaterialet och färgen ska anpassas till omgivningen.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Fasaderna i nybyggnader ska vara av täckmålade trä eller på platsen murad tegel och ljusa till färgsättningen.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB, dock mot Gamla Kårbölevägen i bostäderna minst 35 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 30 dB samt mot Tavastehusleden på tomten Gamla Bolagsgränden 5 i bostäderna minst 40 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 35 dB.

Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljusnivån är under 55 dB.

Gröneffektiviteten ska vara på nya tomter minst 1,2.

Tomten ska gränsas med trästaket, häck eller stenmur.

Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får inte användas på nya tomter eller läggas till gamla tomter.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 16201:

På området får vara brandkårs verksamhet.

På området finns huset för frivilliga brandkår från år 1950 som är skyddad i detaljplan.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutning ska vara mellan 1:2–1:1,5.

Takmaterialet ska bestå av maskinfälsad plåt, i nybyggnader ljusgrå.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Fasaderna ska vara av täckmålade trä och varma till färgsättningen.

Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 32 dB, mot Kungseksbranten dock minst 35 dB.

Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljusnivån är under 55 dB.

Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,2 på bostadstomter och minst 0,8 på brandkårs tomt som används av brandkåren.

Tomten ska avgränsas med en häck.

Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får användas endast på körförbindelse och på brandkårs gård.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	2 bp / bostad
brandkår	3 bilplatser

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Rakennusoikeus on 60 k-m² kortteleissa 16192 ja 16201 sekä 50 k-m² korttelissa 16193.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu pelti.

Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta, myös hirsi mahdollinen, ja lämminsävyisiä, ei valkoisia, harmaita eikä mustia.

Liike- ja toimistotilojen ääneneristävyyks lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 25 dB, Kuninkaantammenrinnettä vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.

Rakennuksilla tulee olla kiinteä perustus.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Ulkovarastointi on kielletty.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / tontti.

**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Rakennukseen sijoittaa sellaista teollisuutta ja varastointia, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua asuntojen läheisyyteen.

Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja harrastustiloja yhteensä enintään 500 k-m² rakennusoikeudesta, mutta ei hotelli- ja majoitustoimintaa.

Suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittäviä rakenneosia, kuten ilmastointi- tai muita teknisiä tiloja saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerrosalasta.

Ääneneristävyyks lento- ja tiemelua vastaan tulee olla toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 28 dB.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Ulkovarastointi on kielletty.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

teollisuus	1 ap / 150 k-m ²
varastot	1 ap / 200 k-m ²
liikkeet ja toimistot	1 ap / 50 k-m ²
harrastustilat	1 ap / 75 k-m ²

**Suojaviheralue.****Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Osa-alueen raja.****Ohjeellinen tontin raja.****Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.****Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

Byggrätten är 60 m²-vy i kvarteren 16192 och 16201 samt 50 m²-vy i kvarteret 16193.

Största antalet tillåtna våningar är två.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.

Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.

Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.

Fasaderna ska vara av täckmålade trä, även en stock möjligt, och varma till färgsättningen, dock inte vita, gråa eller svarta.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller i affärs- och kontorsutrymmen ska vara minst 25 dB, mot Kungseksbranten dock minst 30 dB.

Byggnaderna ska ha en fast grund.

Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från gränsen till grannområdet.

Gatuslutningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.

Gröneffektiviteten ska vara minst 0,6.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Utomhuslagring är förbjuden.

Dagvatten ska fördröjas.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / tomt.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I byggnaden får placeras sådan industri och lager som inte orsakar buller, luft-, vatten- eller markföroreningar, tung trafik eller andra miljöstörningar och som därför kan placeras i närheten av bostäderna.

På tomten får vara affärs-, kontors- och hobbyutrymmen tillsammans högst 500 m²-vy av byggrätten, men ingen hotell- eller inkvarteringsverksamhet.

Byggnadsdelar omfattande t.ex. luftkonditionerings- och andra tekniska utrymmen och vilka överskrida största tillåtna antal våningar eller byggrätt får byggas högst 25 % av byggrättens våningsyta.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i kontors- och i andra tysta arbetsutrymmen minst 28 dB.

Den del av tomten som används för lastning, ska förses med insynsskydd.

Utomhuslagring är förbjuden.

Gröneffektiviteten ska vara minst 0,6.

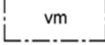
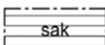
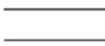
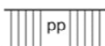
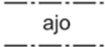
Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Minimiantalet bilplatser:

industri	1 bp / 150 m ² -vy
lager	1 bp / 200 m ² -vy
affär och kontor	1 bp / 50 m ² -vy
hobbyutrymmen	1 bp / 75 m ² -vy

Skyddsgrännsområde.**Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Riktgivande tomtgräns.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

16	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KAIVO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
16201	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LAITILANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Johtoalueelle ei saa istuttaa puita eikä syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte planteras träd eller djuprotiga buskar.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
/1	Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä vapaapalokunnan rakennus. Rakennuksesta suojellaan julkisivujen jäsentely ja väriyty, vesikatto ja piippu. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.	/1 Skyddad byggnad. En historiskt och med tanke på bybildens betydelsefull FBK-byggnad. Av byggnaden skyddas fasadernas artikulering och färgsättning, yttertak och skorstenen. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	7.10.2024
Kaavan nimi	161900 Palotie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.3.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092161900
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3118	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,4574
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8544

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	5,3118	100,00	11931	0,22	4,4574	10051
A yhteensä	4,5648	85,9	10261	0,22	4,2953	9861
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0696	1,3	170	0,24	0,0696	170
T yhteensä	0,2241	4,2	1500	0,67	0,0062	20
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4259	8,0	0	0,00	0,0589	0
E yhteensä	0,0274	0,5	0	0,00	0,0274	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	5	275	5	275

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,3118	100,00	11931	0,22	4,4574	10051
A yhteensä	4,5648	85,9	10261	0,22	4,2953	9861
AOR	0,0000	0,0	0		-0,2695	-400
A	0,0130	0,3	50	0,38	0,0130	50
AO	2,9928	65,6	5257	0,18	2,9928	5257
AR	0,9326	20,4	2534	0,27	0,9326	2534
AP	0,6264	13,7	2420	0,39	0,6264	2420
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0696	1,3	170	0,24	0,0696	170
K	0,0696	0,0	170	0,24	0,0696	170
T yhteensä	0,2241	4,2	1500	0,67	0,0062	20
T	0,2241	100,0	1500	0,67	0,0062	20
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4259	8,0	0	0,00	0,0589	0
Kev.liik.kadut	0,0275	6,5	0	0,00	0,0275	0
Kadut	0,3984	93,5	0	0,00	0,0314	0
E yhteensä	0,0274	0,5	0	0,00	0,0274	0
EV	0,0274	100,0	0	0,00	0,0274	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	275	5	275
Asemakaava	5	275	5	275

Kaava-alueen numero	Päiväys
Planområdets numero	Datum
161900	11.2.2025

Vantaan kaupunki

PALOTIE

Kaupunginosa 16, Kaivoksela

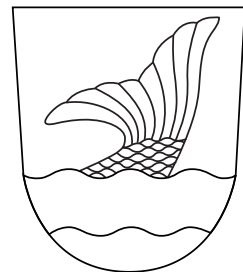
Asemakaava

Korttelit 16192-16194 ja osat kortteleista 16190, 16191 ja 16201 sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16201 sekä katu- ja erityisaluetta.

1:2000



Vanda stad

BRANDVÄGEN

Stadsdel 16, Gruvsta

Detaljiplan

Kvarteren 16192-16194 och del av kvarteren 16190, 16191 och 16201 samt gat u- och specialområde.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 16201 samt gat u- och specialområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueella saa olla yksi asunto.

Korttelialueen rakennusoikeus on 50 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokalivuuden tulee olla 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu pelti.

Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.

Enintään 15 m² kuistin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksella tulee olla kiinteä perustus.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin vireiset kadut on rakennettu.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Tontti tulee rajata pensasaidalla.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto.

Autopaikat saa sijoittaa peräkkäin.

AP

Asuinpentalojen korttelialue.

AP-korttelia 16190 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Asuinrakennus on rakennettava kiinni rakennusalan katualueen puoleisiin rajoihin.

Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokalivuuden tulee olla 1:1,5-1:1,1.

Kattomateriaalin tulee olla pelti tai tiili. Katon värin tulee vaihdella asunnottain vaaleanharmaa / tummanharmaa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua pöttettua savitiiltä ja saumatt tiilenvärisiä. Punatillen kanssa voi olla harmaat saumat.

Julkisivujen värityksen tulee olla lämminsävyinen ja vaihdella asunnottain. Värejä tulet olla vähintään viisi, fen färger.

Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolelle.

Julkisivuovia tulee olla vähintään viittä eri tyyppiä.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosoalan lisäksi rakentaa asuntoja palvelevia varasto-, huolto-, jäte- ja teknisia utrymmen som betjänar boendet.

Näiden ja autokosten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta.

Autokotoksen harjan vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB. Kuninkaantammerinnettä ja Vanhaa Kaarelantieä vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.

Asuntonot tulee liittää lasitettu parveke tai lasitettu terassi etelän tai lännen suuntaan, jossa ei ylitet päiväohjearvoa 55 dB.

Leikki- ja oleskelupaikka tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB, ja sen saa sijoittaa tonttijasta riippumatta.

Jokaisella asunnolla tulee olla oma pihaoheus, joka on rajattava pensasaidalla. Istutettavilla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Kulkutiet ja autopaikat on kivettyävä.

Hulevedet on viivytettävä.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin vireiset kadut on rakennettu.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,2 ap / asunto, joista 1 ap / asunto saa olla autokotoksessa tai autotallissa, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosoalan lisäksi, ja 0,2 ap / asunto saa sijoittaa tonttijasta riippumatta.

AP-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Liike-, toimisto- ja työttölioja saa rakentaa enintään 20 % asemakaavassa annettusta rakennusoikeudesta.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työttölioissa vähintään 28 dB.

Oleskelupihat tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Kallioalueella tulee olla myös kasvillisuutta.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Nykyisiä puita on säilytettävä tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,3 ap / asunto.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-kortteleita 16190-16192 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia, paitsi Vanha Kaarelantie 17:n tontilla saa olla paritalo.

Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia sekä sellaisia toimisto- ja työttölioja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokalivuuden tulee olla 1:2-1:1,5.

Kattomateriaalin ja värin tulee sopia ympäristöön.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai paikalla muurattua tiiltä ja värityksieltään vaaleita.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB ja toimisto- ja työttölioissa vähintään 28 dB, kuitenkin Vanhaa Kaarelantietä vastaan asunnoissa vähintään 35 dB ja toimisto- ja työttölioissa vähintään 30 dB sekä Hämeenlinnanväylää vastaan Vanha Yhtiönkuja 5:n tontilla asunnoissa vähintään 40 dB ja toimisto- ja työttölioissa vähintään 35 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla uusilla tontilla vähintään 1,2.

Tontti on rajattava puuaidalla, pensasaidalla tai kivimuurilla.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Uusilla tontilla hulevedet on viivytettävä.

Asfalttipäällystettyä ei saa lisätä vanhoilla tontilla eikä käyttää uusilla tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

AO-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Alueella saa olla palokunnan toimintala.

Alueella on vapaapalokunnan talo vuodelta 1950, joka on asemakaavassa suojeltu.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kattokalivuus tulee olla välillä 1:2-1:1,5.

Katmateriaalin tulee olla konesaumattu pelti, uudisrakennuksissa vaaleanharmaa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.

Asuntonen ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Kuninkaantammerinnetistä vastaan kuitenkin 35 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.

Kuistin enintään 15 m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Vihertehokkuuden tulee olla asuintontilla vähintään 1,2 ja palokunnan tontilla palokuntatyössä vähintään 0,8.

Tontti on rajattava pensasaidalla.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Hulevedet on viivytettävä uusilla tontilla.

Asfalttipäällystettyä saa käyttää vain ajoyhteydellä ja palokunnan pihalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
asunnol 2 ap / asunto
palokunta 3 autopaikkaa

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus on 60 k-m² kortteleissa 16192 ja 16201 sekä 50 k-m² kortteleissa 16193.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokalivuuden tulee olla 1:1,5.

Lägenheten ska ha en inglasad balkong och en inglasad terrass mot söder eller väster, där det dagliga riktvärdet inte överstiger 55 dB.

Leik- ja toimistotilojen ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 25 dB, Kuninkaantammerinnetistä vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.

Rakennuksilla tulee olla kiinteä perustus.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin vireiset kadut on rakennettu.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Ulkovarastointi on kielletty.

Hulevedet on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / tontti.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Rakennuksen sijoittaa sellaista teollisuutta ja varastointia, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua asuntojen läheisyyteen.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB.

Utevistelseplatser ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.

På bergområdet ska också vara växlighet.

Asfaltbeläggning får inte användas.

Dagvatten ska fördröjas.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.
Nuvarande träd ska bevaras eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.

Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Minimiantalet bilplatser är 1,3 bp / bostad.

Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 16190-16192:

På området får byggas bostadshus med högst en bostad, dock på tomten Gamla Kärbolevägen 17a får vara ett parhus.

På tomten får placeras ekonomibyggnader och sådana kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet, sammanlagt högst 20 % av byggrätten.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:2-1:1,5.

Takmaterialet och färgen ska anpassas till omgivningen.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:2-1:1,5.

Takmaterialet och färgen ska anpassas till omgivningen.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai paikalla muurattua tiiltä ja värityksieltään vaaleita.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB, dock mot Gamla Kärbolevägen i bostäderna minst 35 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 30 dB samt mot Tavastehusleden på tomten Gamla Bolagsgränden 5 i bostäderna minst 40 dB och i kontors- och arbetsutrymmen minst 35 dB.

Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Gröneffektiviteten ska vara på nya tomter minst 1,2.

Tomten ska gränsas med tråstaket, häck eller stenmur.

Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får inte användas på nya tomter eller läggas till gamla tomter.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 16201:

På området får vara brandkärs verksamhet.

På området finns huset för frivilliga brandkår från år 1950 som är skyddad i detaljplan.

Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutning ska vara mellan 1:2-1:1,5.

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt, i nybyggnader ljudisgä.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Fasaderna ska vara av täckmålrat trä och varma till färgsättningen.

Fasaderna ska vara av täckmålrat trä och varma till färgsättningen.

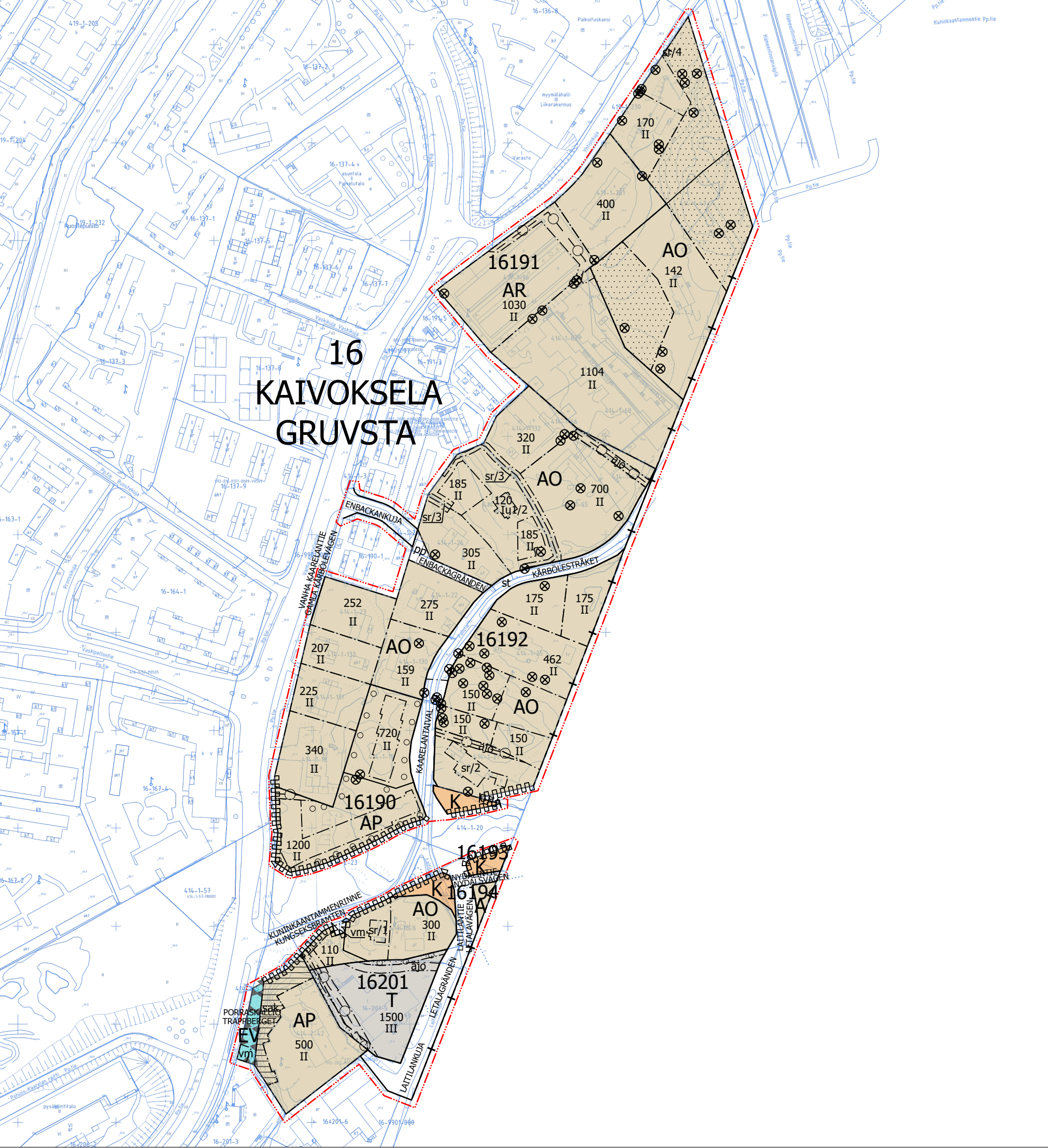
Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får användas endast på körförbindelse och på brandkärs gård.

Minimiantalet bilplatser:
bostäder 2 bp / bostad
3 bilplats



Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja harrastustiloja yhteensä enintään 500 k-m² rakennusoikeudesta, mutta ei hotell- ja majailustoimintaa.

Suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittäviä rakenneosia, kuten ilmastointi- tai muita teknisiä tiloja saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerrosluosta.

Ääneneristävyyss lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asuintoimisto- ja muussa hiljaisissa tytiloissa vähintään 28 dB. Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.

Ulkovarastointi on kielletty.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

teollisuus 1 ap / 150 k-m²
varastot 1 ap / 200 k-m²
liikkeitä ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
harrastustilat 1 ap / 75 k-m²

Tontilla tulee olla leik- ja utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.

Gröneffektiviteten ska vara minst 1,2 på bostadstomter och minst 0,8 på brandkärs tomt som används av brandkåren.

Tomten ska avgränsas med en häck.

Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får användas endast på körförbindelse och på brandkärs gärd.

Minimiantalet bilplatser:
bostäder 2 bp / bostad
3 bilplats

16

KAIVO

16201

LATTIANKUJA

1500

II

Iu1/2

o o o o

o

Suojaviheralue.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.



11 § Asemakaava 931200 ja tonttijako, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Varikko / SP

VD/7355/10.02.04.00/2020

SP/MJA/TTA/VIK/MHA/VIK

Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 kerrosneliömetriä raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) korkeintaan kahteen kerrokseen. Lisäksi kaavassa osoitetaan suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Asemakaavassa annetaan muassa pohjavesien suojeluun, hiilineutraaliuteen, energiaan, melun torjuntaan, kaupunkikuvaan sekä alueen viherrakentamiseen liittyviä määräyksiä. Asemakaavaehdotus perustuu Vaaralan varikosta laadittuun hankesuunnitelmaan. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoite on otettu huomioon asemakaavan määräyksissä, joilla ohjataan tulevaa varikkoa mahdollisimman hiilineutraaliksi.

Asemakaava koskee korttelia 93203 ja erityisaluetta kaupunginosassa 93 Vaarala.

Tonttijako koskee korttelia 93203.

Alue sijaitsee Vaaralassa Hakunilan suuralueella, Kehä III ja Länsimäentien risteyksen eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:en, idässä osin Lemmenkujaan ja lännessä Länsimäentiehen. Etelässä kaava-alue ulottuu Valio Oy:n rakentamattomalle kiinteistölle.

Maanomistus

Pääosa suunnittelualueen kiinteistöistä on Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt 92-410-1-46, 92-410-1-61, 92-410-1-47, 92-410-1-49, 92-410-1-66 ja 92-410-13-54. Suunnittelualue ulottuu kaakkoispuolelleen Valio Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-410-6-40.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) ja aivan etelärajaltaan tuotanto- ja varastotoimintojen aluetta (TY). Alueelle on osoitettu kohdemarkintä raitiotien varikko (RV), jolle on varattava riittävä tila. Vantaan ratikan varsi on ns. kestävä kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan (ruudukko). Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv).

Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan pääosin kaupungin omistuksessa oleva asemakaavoittamaton alue raitiovaunuvarikkoalueeksi osoittamalla alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) 93203, jonne saa sijoittaa ratikkavarikon ja siihen liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitilaatila yhteensä 20 000 kerrosneliömetriä, enintään kahteen kerrokseen. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osia, joilla puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys



säilyy. Länsimäentien puoleiselle reunalle on osoitettu säilytettäviä puita. Korttelialueen eteläosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Liikenneyhteys kortteliin on Länsimäentieltä korttelin keskeltä sekä korttelin eteläpuolelta. Muilta osin Länsimäentien ja Kehä III:n puoleisille korttelin rajoille on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja. Korttelialueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s).

Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua, energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta, hulevesien käsittelyä ja pohjavesien suojelua, meluntorjuntaa sekä viherrakentamisesta. Etenkin hiilineutraaliuteen kiinnitetään paljon huomiota. Kaavassa on määrätty muun muassa, että rakennuksissa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen; Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaita ja hiilijalanjäljeltään vähäisiä ratkaisuja; Rakenteet ja rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi, mahdollisimman muuntojoustaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi; Alueella tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten kierrätettyjä rakennusosia, uusiomateriaaleja tai betonirakenteissa vähähiilistä betonia. Materiaalien tulee myös olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan aurinkopaneelien asentaminen ja vähintään 35 % kattopinta-alasta tulee rakentaa kasvikattoina.

Asemakaavaratkaisu perustuu varikolle laadittuun hankesuunnitelmaan. Hankesuunnitelman yhteydessä on tehty varikon vaikutustenarviointi, hiilineutraaliusselvitys, hule- ja pohjavesiselvitys sekä meluselvitys.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävä ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen ja ratikan hankkeiden yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma "Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus" on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021. MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille ja viranomaisille. Mielenpito osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 88 kappaletta. Mielenpiteistä kaksi koski kaava-alueen lähiympäristöä.

Varikon asemakaavatyöstä nro 931200 on julkaistu oma erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpito osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 6.5.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 16 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 24.3.2022 ja mielenpiteet pyydettiin 28.4.2022 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa, maanomistajia ja kaava-alueen naapureita. Mielenpiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 10 kappaletta.



Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta vuonna 2020. Länsimäen suuralueen yleisötilaisuus järjestettiin 8.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023 (koko ratikan linja). Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.

Kaava-alueen kiinteistönomistajan (Valio Oy) kanssa on keskusteltu kaavaratkaisusta vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaavalla parannetaan joukkoliikenneyhteyksiä, kunnallistekniikkaa ja liikkumispalveluita. Kaava kohdistuu suurimmilta osin Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.2023 päivätty asemakaavaehdotus 931200 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Varikko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.2023 päivätty asemakaavaehdotus 931200 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Varikko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden ja perussuomalaisten lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon Liike Nytin, sosialidemokraattien, kristillisdemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät:

“Yleiskaavatyössä ei tehty luontoselvityksiä varikkoalueen osalta. Yleisluontoisissa ratikkalinjaston luontoselvityksissä on tunnistettu varikkoalueella useita merkittäviä suojeluarvoja. Asemakaavatyön luontoselvityksiksi ei ole riittävää kerätä eri selvityksistä varikkoaluetta koskevia kohtia kaavaselostukseen.

Vantaan ratikan hankesuunnitelman ja kaavarungon työssä tehtyjen yleisluontoisten luontoselvitysten lisäksi asemakaava-alueella tulee tehdä tarkat ja yksityiskohtaiset luontoselvitykset ennen hankkeen toteuttamista, jolla varmistetaan, ettei alueella ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita. Arvokkaat luontokohteet tulee joko säästää tai kompensoida toisaalla Vantaan kaupungin alueella suojelemalla ja/tai ennallistamalla edustavia kohteita. Kompensaatiotyössä voidaan hyödyntää valmisteilla olevaa kokonaisheikentämättömyyden mallia.”

Kaupunginhallitus 15.1.2024 § 21

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.2023 päivätty asemakaavaehdotus 931200 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vantaan ratikka: Varikko,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila poistui kokouksesta yhteisöjäävinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden ja perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon SDP, vasemmistoliitto ja kristillisdemokraatit liittyivät:

“Yleiskaavatyössä ei tehty luontoselvityksiä varikkoalueen osalta. Yleisluontoisissa ratikkalinjaston luontoselvityksissä on tunnistettu varikkoalueella useita merkittäviä suojeluarvoja. Asemakaavatyön luontoselvityksiksi ei ole riittävää kerätä eri selvityksistä varikkoaluetta koskevia kohtia kaavaselostukseen.

Vantaan ratikan hankesuunnitelman ja kaavarungon työssä tehtyjen yleisluontoisten luontoselvitysten lisäksi asemakaava-alueella tulee tehdä tarkat ja yksityiskohtaiset luontoselvitykset ennen hankkeen



toteuttamista, jolla varmistetaan, ettei alueella ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita. Arvokkaat luontokohteet tulee joko säästää tai kompensoida toisaalla Vantaan kaupungin alueella suojelemalla ja/tai ennallistamalla edustavia kohteita. Kompensaatiotyössä voidaan hyödyntää valmisteilla olevaa kokonaisheikentämättömyyden mallia.”

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1.–29.2.2024. Tänä aikana jätettiin 3 muistutusta.

M1: Valio vastustaa asemakaavaehdotusta, jossa ratavarikonkaava alue sijoittuu osin Valion omistamalle kiinteistölle, ja katsoo, että ratavarikon toteuttamista tulee tutkia uudelleen ilman Valion kiinteistön alueelle sijoittuvaa maaluiskaa. Muistutuksen mukaan pohjavesikaivo on Valion Vantaan tehtaan ensisijainen vesilähde eikä Valio voi hyväksyä, että sen veden laatu heikkenee edes tilapäisesti. Lisäksi muistutuksessa mainitaan, että alueen pohjaveteen kohdistuva mahdollinen tilapäinen tai pysyvä haitta tulee korvata täysimääräisesti Valiolle.

M2: Muistuttajan koti sijaitsee tulevan varikon vieressä ja muistuttajan mukaan naapurusto ei tule olemaan asumiskelpoinen saatikka terveellinen paikka asua — ei rakentamisen aikana eikä myöskään varikon naapurina. Muistuttaja on valmis neuvottelemaan tontin myymisestä.

M3: Kaksi henkilöä jätti muistutuksen, jonka mukaan asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty riittäviä luontoselvityksiä. Kaava-alueesta ja sen rakentumisen vaikutuksista laajempaan ympäröivään luontoon on muistuttajien mukaan tehtävä MRL:n mukaiset luontoselvitykset, jossa kaava-alueen luontoarvoja tarkastellaan myös kokonaisuutena. Muistutuksen mukaan alueelle sijoittuu todennäköisesti useita vesilain mukaan suojeltuja noroja, ja alueelta on tehtävä pienvesien ja norojen osalta tehtävä vesilain mukaiset selvitykset ja niiden osalta tarvittaessa haettava lausunnot tai luvat vesiviranomaisilta. Selvitykset on syytä tehdä ennen kaavan hyväksymistä, jotta turhat valitusmenettelyt voidaan välttää.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.1.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 8 kappaletta.

Tukesilla, Uudenmaan liitolla ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut lausuttavaa.

Vantaan Energia lausui, että kaavassa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli niitä on tarpeen siirtää, toimitaan kaupungin ja Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ei huomautettavaa kaukolämpöverkosta. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.

HSY lausui, että asemakaavan muutosalueella on varikon rakentumisen takia rakennettava uutta vesihuoltoverkostoa. Uusien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

Fingrid lausui, että Fingridin sähköasemalle ja johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Fingrid ja ratikkahankkeen vuoropuhelun on hyvä jatkaa. Asemakaavan ehdotuksesta ei huomautettavaa, mutta kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen, varikkoon eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin.



HSL lausui, että on tärkeää, että asemakaava mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen laajennusvaroineen sekä vaihtoehtoiset huoltohalliratkaisut. Hankesuunnittelun aikana kalustomäärät ja -varaukset ovat päivittyneet. Hankkeessa tulee tunnistaa HSL:n ja Vantaan väliseen infrasopimukseen vaikuttavat kustannukset, jotka kasvattavat myös HSL:n joukkoliikenteen lippujen hintoja. HSL toivoo, että Vantaa vastaa itse niistä kustannuksista, jotka johtuvat tavanomaista tasoa laadukkaammista rakennustavoista sekä varikon sijoittumisesta osin pohjavesialueelle.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että se suhtautuu kriittisesti raitiovaunuvarikon sijoittamiseen osittain 1-luokan pohjavesialueelle. Kaavamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun, jotta rakentamisesta ja suunnitellusta toiminnasta ei aiheudu muutoksia pohjaveden laatuun tai määrään eikä riskiä lähellä sijaitsevalle vedenottamolle. Selostuksen pohjavesiolosuhteiden kuvauksessa on esitetty ristiriitaista tietoa pohjaveden havaintopisteistä. Kuvausta olisi hyvä täydentää pohjaveden pinnankorkeuden, pohjavedenpinnan ja maanpinnan välisen kerrospaksuuden sekä pohjaveden virtaussuunnan tiedoilla. Laadittu pohjavesiselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. Kaavamääräyksestä ”Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti”, tulee poistaa sana ”haitallisesti”. ELY-keskus toteaa, että ET-aluetta koskevia hule- ja pohjavesimääräyksiä on syytä tarkentaa, ja nostaa lausunnossaan esiin useita määräyksiä. Osa kaava-alueesta on lahopaviosammalen ydinaluetta. ELY-keskus arvioi, ettei hankkeella ole vaikutusta lahopaviosammalen suotuisan suojelun tason säilyttämiselle. ELY-keskus selvittää parhaillaan uutta tulkintaa yleispoikkeaman käytölle lahopaviosammalen osalta.

Faunatica Oy: Kaavalausuntojen lisäksi Vantaan ratikka -hanke pyysi Faunaticalta lausuntoa asemakaavan luontoselvityksien riittävydestä.

Lausunnossa todetaan, että suunnittelualueelta on tehty kaikki yleisimmät kaava-alueilta tilattavat luontoselvitykset lukuun ottamatta putkilokasviselvitystä, joka on ollut tapana tehdä asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä koko selvitysalueen kattavan luontotyyppikuviointin lisäksi. Suunnittelualueella tehdyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain mukaiset vaatimukset on täytetty luontotyyppiselvityksessä.

Suunnittelualueella ei ole sellaisia tyypillisiä elinympäristöjä, joissa yleensä voi odottaa esiintyvän erityisesti huomioitavaa putkilokasvilajistoa, huomionarvoisia lajeja voi kuitenkin kasvaa hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Tosin Vantaalla putkilokasviselvitys ei ole sisällynyt ainakaan kaikkiin asemakaavojen luontoselvityksiin. Luonnonsuojelulainsäädäntö ja Suomen ympäristökeskuksen ohjeistukset ovat päivittyneet luontoselvityksen tekemisen jälkeen, minkä vuoksi selvitys on tarpeen päivittää: Luontotyyppikuvioiden arvoluokittelun tulisi vastata Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2023) luokittelua. Olisi hyvä myös laskea lahopuun määrä luontotyyppikuvioilta, mikäli mahdollista. Tulee ottaa huomioon Hakunilan metsäsuunnitelma ja että koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja ja arvometsää. Selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologisessa verkostossa. Ekologisia yhteyksiä suunnittelualueella tai alueen sijoittumista Vantaan ekoverkostoon ei ole erikseen selvitetty.

Tehdyt tarkistukset

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) käyttötarkoitusta tarkentavaa kaavamääräystä on tarkennettu niin, että alueelle saa sijoittaa raitiovaunuvarikon ja raitiovaunuliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat.



Kaava-aluetta rajattiin pienemmäksi etelästä niin, että 14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa luiskan (lu) poistettiin.

Päivitettiin osin hule- ja pohjavesimääräyksiä saadun lausunnon perusteella.

Kaava-alueen lounaiskulmaan lisättiin pohjaveden muodostumisaluetta koskeva kaavamääräysalue (pv/1).

Lisättiin 31.10.2024 laaditun luontoselvityksen perusteella kaavamääräys, jonka mukaan tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppua on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Kaavaselostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien, 31.10.2024 päivätyn luontotyyppiselvityksen sekä saadun lausunnon perusteella. Selvityksen ja lausunnon perusteella kaavaselostuksen luvun 2.1.2 luontoselvityksiä ja vesistöjä sekä 4.4.2 luontovaikutuksia koskevia tekstejä tarkennettiin.

Kaavaehdotuksen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä perustuen kaavaehdotuksen päätöskäsittelyn yhteydessä annettuihin pöytäkirjalausumiin, nähtävilläolon yhteydessä saatuun muistutukseen sekä Faunatica Oy:n lausuntoon asemakaavan luontoselvityksien riittävydestä. Vuoden 2024 selvityksessä kartoitettiin suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä esiintyvät luontotyytit, havainnoitiin ja arvioitiin niiden ekologista tilaa sekä kiinnitettiin erityisesti huomiota kuvioilla olevan lahoppua määrään ja rakennepiirteisiin. Selvityksessä tarkasteltiin myös, esiintyykö suunnittelualueella luonnonsuojelulain (9/2023), metsälain (1093/1996) ja vesilain (587/2011) kohteita ja luokiteltiin luontotyytit Suomen ympäristökeskuksen Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –oppaan mukaisesti (Mäkelä & Salo 2023). Lisäksi selvityksessä on luokittelu METSO-ohjelman mukaisilla luonnontieteellisillä valintaperusteilla (Syrjänen ym. 2016), ja arvioitiin metsäisen ekologisen runkoyhteyden selvitystarvetta.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2025 päivätty, asemakaavaehdotus 931200 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala/ Vantaan ratikka: Varikko.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:



"Kaavan toteuttamisen yhteydessä tulee valmistella alueelta menetettäviä luontoarvoja hyvittävä ekologisen kompensaation käytännön ratkaisu lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa aikaisemmissa käsittelyvaiheissa jätettyjen pöytäkirjalausumien mukaisesti."

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 11.2.2025
- Asemakaavan selostus 11.2.2025
- Lausunnot ja vastineet 11.2.2025
- Muistutukset ja vastineet 11.2.2025
- Lausunto luontoselvitysten riittävydestä asemakaavan 931200 alueella, 18.4.2024
Faunatica Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti, vs. Milja Halmkrona, p. 040 536 9606
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Lausunto luontoselvitysten riittävydestä asemakaavan 931200 (Vantaan ratikka: Varikko) alueella

Elina Manninen

Sisällys

Johdanto	1
Luontoselvitykset	5
Tulokset.....	7
Johtopäätökset ja suositukset.....	11
Kirjallisuus	11

Johdanto

Suunnittelualue sijaitsee Vaaralassa, Kehä III ja Länsimäentien liittymän eteläpuolella. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta metsäaluetta, ja sen pinta-ala on n. 7 ha (kuva 1).

Asemakaavalla muutetaan pääosin kaupungin omistuksessa oleva alue raitiovaunuvarikkoalueeksi osoittamalla alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), jonne sijoittuu Vantaan raitiovaunuvarikko ja siihen liittyvät korjaamo-, huolto- ja toimistotilat, sekä suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään (EV/s) (Vantaan kaupunki 2024a).

Suunnittelualueella on tehty luontoselvityksiä vuosina 2020 ja 2021. Vuonna 2020 suunnittelualue sisältyi Kuussillan kaavarunkoalueen (102 ha) luontoselvityksiin (Makkonen ym. 2020, kuva 1). Kuussillan kaavarunkoalueella tehtiin luontotyyppi-, laho-kaviosammal- ja linnustoselvitykset. Lisäksi erillisessä selvityksessä vuonna 2021 Kuussillan kaavarunkoalueella kartoitettiin liito-oravan esiintymistä (Ramboll 2022). Suunnittelualue sisältyy myös Vantaan ratikan kaavarunkoon, jota varten tehtiin luontoselvityksiä vuosina 2020 ja 2021. Osana ratikan kaavarungon luontoselvityksiä suunnittelualueella tarkistettiin geologinen kohde ”Vaaran lohokareikko” vuonna 2020 ja tehtiin lepakkokartoitus vuonna 2021 (Nieminen ym. 2022). Vuonna 2018 hyväksytyssä Hakunilan suuralueen metsäsuunnitelmassa suunnittelualueen metsäkuviot on luokiteltu arvometsiksi (luokka C5) (Vantaan kaupunki 2024b).

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta päätti asettaa kaavan nähtäville 12.12.2023.

Päätöksestä jätettiin pöytäkirjalausuma:

Yleiskaavatyössä ei tehty luontoselvityksiä varikkoalueen osalta. Yleisluontoisissa ratikkalinjaston luontoselvityksissä on tunnistettu varikkoalueella useita merkittäviä suojeluarvoja. Asemakaavatyön luontoselvityksiksi ei ole riittävää kerätä eri selvityksistä varikkoaluetta koskevia kohtia kaavaselostukseen.

Vantaan ratikan hankesuunnitelman ja kaavarungon työssä tehtyjen yleisluontoisten luontoselvitysten lisäksi asemakaava-alueella tulee tehdä tarkat ja yksityiskohtaiset luontoselvitykset ennen hankkeen toteuttamista, jolla varmistetaan, ettei alueella ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita. Arvokkaat luontokohteet tulee joko säästää tai kompensoida toisaalla Vantaan kaupungin alueella suojelemalla ja/tai ennallistamalla edustavia kohteita. Kompensaatiotyössä voidaan hyödyntää valmisteilla olevaa kokonaisuuskentämättömyyden mallia.

Kaava on ollut nähtävillä alkuvuonna 2024. Kaavaan on tullut lausuntoja ja muistutuksia. Erään kaavasta annetun lausunnon mukaan:

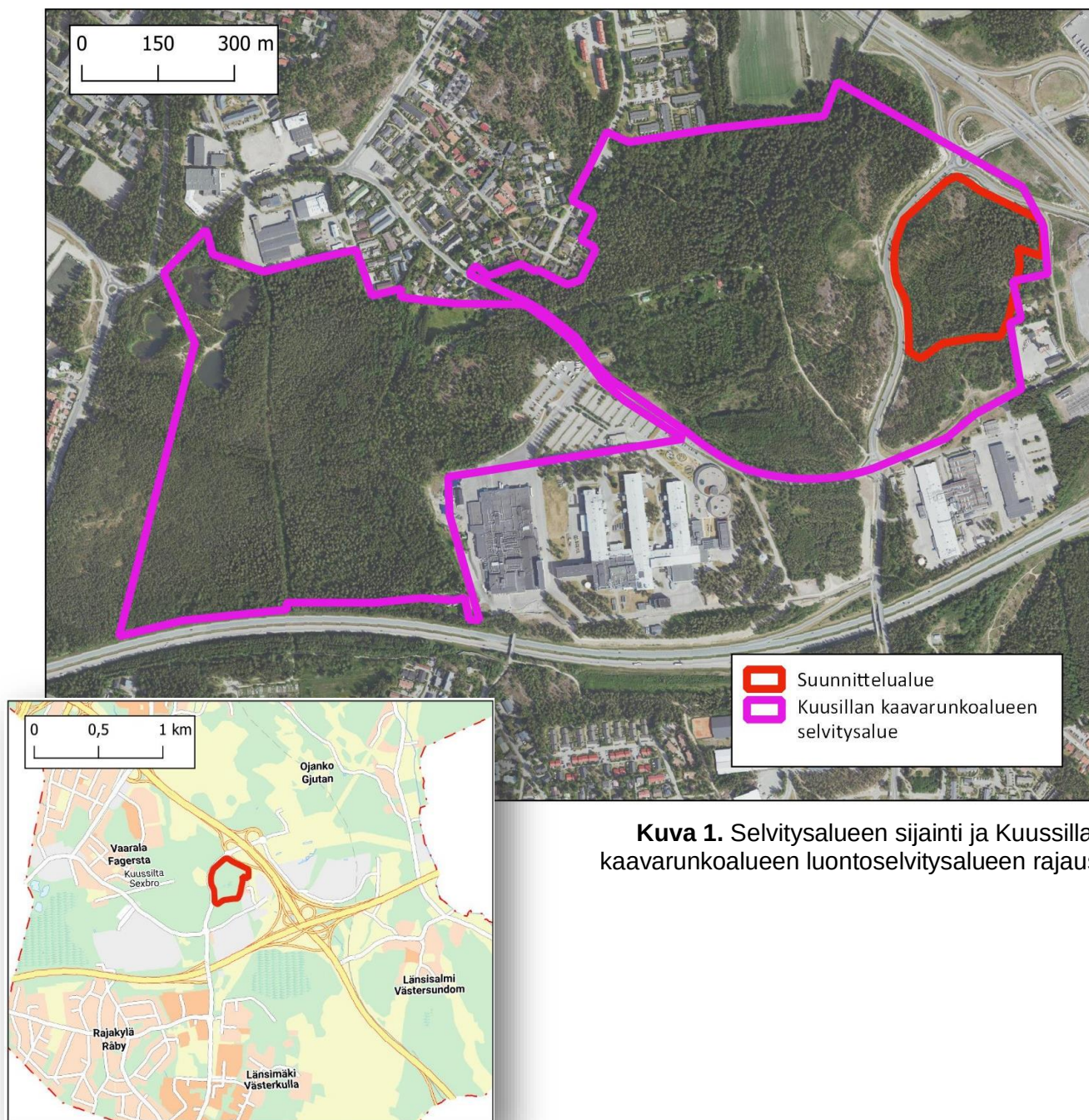
Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty riittäviä luontoselvityksiä. Myöskään yleiskaavatyön yhteydessä ei tehty aluetta koskevia luontoselvityksiä. Yleiskaavatyössä viitattiin vain siihen, että luontoselvitykset tehdään ratikan hankesuunnitelman yhteydessä. Asemakaavassa on viitattu Ratikan hankesuunnitelman yhteydessä tehtyihin luontoselvityksiin ja lainattu niistä osia, jotka koskevat kaavan aluetta. Tarkastelualueena on hankesuunnitelman luontoselvityksissä ollut koko 20 km pitkän ratikkalinjan alue. Eri luontoselvityksistä on poimittu kohtia, jotka alueellisesti näyttäisivät kohdistuvan kaava-alueelle. Selvityksissä on tunnistettu alueelta useita suojeluarvoltaan merkittäviä kohteita, jotka erikseen tarkasteltuina eivät selostuksen mukaan ole suojeluarvoltaan poikkeuksellisen merkittäviä. Mitään kokonaistarkastelua alueen suojeluarvosta ja sen vaikutuksesta kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaan luontoon ei ole tehty.

Itse asiassa Ratikan hankesuunnitelman luontoselvitykset ovat ajalta ennen tämän alueen kaavan laadintaa. Ratikan kaavarunko (049) ei ole MRL:n mukainen suunnitelma eikä sen väitetty vuorovaikutustarkastelu tai "nähtävillä olot" ole osa tämän kaavan prosessia. Ehdotuksessa esitetyt luontoselvitykset eivät ole riittäviä. Kaava-alueesta ja sen rakentumisen vaikutuksista laajempaan ympäröivään luontoon on tehtävä MRL:n mukaiset luontoselvitykset, jossa kaava-alueen luontoarvoja tarkastellaan myös kokonaisuutena.

Alueelle sijoittuu todennäköisesti useita vesilain mukaan suojeltuja noroja. Tähän viittaa asemakaavatyön yhteydessä tehty hulevesiselvitys ---. Alue on ympäristöään korkeammalla ja sen latvavesien vaikutus alapuolisiin pienvesiin on todennäköisesti myös merkittävä alueen laajuuden vuoksi. Alueelta on tehtävä pienvesien ja norojen osalta tehtävä vesilain mukaiset selvitykset ja niiden osalta tarvittaessa haettava lausunnot tai luvat vesiviranomaisilta. Selvitykset on syytä tehdä ennen kaavan hyväksymistä, jotta turhat valitusmenettelyt voidaan välttää.

Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta Faunatica Oy laati tämän lausunnon luontoselvitysten riittävydestä suunnittelualueella. Tehtävänannon osat olivat:

1. Täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset luontoselvityksistä? Jos ei täytä, niin mitä selvityksiä puuttuu?
2. Täyttääkö asemakaava vesilain mukaiset vaatimukset? Jos ei täytä, niin mitä selvityksiä puuttuu?



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti ja Kuusillan kaavarunkoalueen luontoselvitysalueen raja.

Luontoselvitykset

Luontoselvityksissä noudatettiin selvitysten ajankohtana vuosina 2020 ja 2021 yleisesti käytettyjä ohjeistuksia ja määrittelyjä. Alla on kerrottu tarkemmin raporteissa mainittuja pääseikkoja selvitysmenetelmistä ja noudatetuista ohjeistuksista.

Luontotyyppiselvitys

Suunnittelualueelta rajattiin luontotyyppiselvityksessä kaksi paikallisesti arvokasta luontotyyppikohdetta: räme (uhanalainen luontotyyppi ja metsälain 10 §:n erityisen tärkeä elinympäristö) sekä varttunut havupuuvaltainen tuore kangas (METSO I-luokan kohde ja silmälläpidettävä luontotyyppi) (kuva 2). Luontotyyppiselvityksessä kartoitettiin luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996, Luonnonsuojeluasetus 1997/2005, Pääkkönen & Alanen 2000), metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt (Metsäasetus 1996, Metsälaki 1996 ja siihen tehdyt muutokset 2013, Meriluoto & Soininen 2002), vesilain mukaiset suojeltavat kohteet (Vesilaki 2011, Ohtonen ym. 2005), METSO-ohjelman valintaperusteet täyttävät kohteet (Syrjänen ym. 2016), uhanalaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018) sekä muut huomionarvoiset elinympäristöt ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet. Luontotyyppiselvityksessä noudatettiin soveltuvien mm. teosten Pääkkönen & Alanen (2000), Huttunen & Pahtamaa (2002), Meriluoto & Soininen (2002) ja Söderman (2003) ohjeistuksia ja määrittelyjä huomioitavista luontoarvoista. Selvitysalue kierrettiin jalan kattavasti läpi kasvillisuutta ja elinympäristöjä havainnoiden yhteensä kuudessa maastotyöpäivässä. Luontotyyppikuvion kasvillisuus ja kasvilajisto, puuston rakennepiirteet, lahoppuusto sekä muut ominaispiirteet kirjattiin kattavasti maastolomakkeelle. (Makkonen ym. 2020)

Lahokaviosammasselvitys

Suunnittelualueen itä- ja keskiosa rajattiin erittäin uhanalaisen (EN) ja luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen ydinalueena (kuva 2). Selvitys tehtiin tarkalla menetelmällä, jossa kartoitettiin paitsi lahokaviosammalen itiöpesäkkeiden esiintymät, myös muut lahokaviosammalen asuttamat lahoppuut itujyväryhmien perusteella (ns. protoneemagemmat; Wolf 2015). Itujyväryhmien kasvupaikkojen perusteella lajin läsnäolo alueella voidaan havaita nopeammin ja luotettavammin kuin pelkästään itiöpesäkkeiden kasvupaikkoja etsittäessä. (Makkonen ym. 2020)

Linnustoselvitys

Linnustoselvityksessä suunnittelualueella havaittiin huomionarvoisia pesimälajeja: erittäin uhanalainen viherpeippo sekä muuten huomionarvoiset lajit sirittäjä, puukiipijä. Suunnittelualueella ei kuitenkaan ole linnullisesti arvokkaita alueita. Selvityksen

perusmenetelmänä oli valtakunnallisen linnustonseurannan käyttöön kehitetty kartoitusmenetelmä. Tässä selvityksessä keskityttiin pienehköön lajijoukkoon ja tutkittiin paikoin melko avointa ja helpohkosti havainnoitavaa metsäympäristöä. Tämän suppeamman tavoitteen vuoksi käyntikertoja oli neljä, mikä on riittävä määrä tavoiteltujen tulosten luotettavaksi saavuttamiseksi. Kulkureitit suunniteltiin kartan ja ilmakuviavien avulla etukäteen siten, että mikään kohta ei jäänyt 50 metriä kauemmas laskijan kulkulinjasta. Maastotyössä sekä tulosten luotettavuuden tulkinnassa otettiin lajikohtaisesti huomioon kunkin lajin havaittavuuteen ja laskentojen luotettavuuteen liittyviä näkökohtia. Selvityksessä on viitattu mm. seuraaviin ohjeistuksiin: Koskimies 1994, 2011 sekä Koskimies & Väisänen 1988. (Makkonen ym. 2020)

Liito-oravaselvitys

Merkkejä liito-oravasta ei havaittu suunnittelualueella, eikä suunnittelualueella ole selvityksen mukaan liito-oravalle soveltuvaa elinaluetta tai kolopuita, jotka sopisivat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Liito-oravan esiintyvyyttä selvitettiin maastokartoituksin maaliskuukokuussa 2021. Aluetta kartoitettiin kahtena eri ajankohtana alku- ja loppukeväästä. Maastokartoituksissa kirjattiin ylös kaikki havaitut liito-oravan pesä-, kolo- ja papanapuut sekä elinympäristö- ja ydinalueet ja elinympäristöksi soveltuvat metsäalueet. Selvityksessä on viitattu mm. liito-orava LIFE -hankkeen yhteydessä laadittuihin ja ympäristöministeriön ohjeistuksiin (Nieminen 2017, Ympäristöministeriö 2017, Ahopelto ym. 2021). (Ramboll 2022)

Lepakkoselvitys

Lepakkoselvityksessä suunnitelma-alueella ei havaittu lepakoita eikä sieltä rajattu lepakoiden kannalta tärkeitä alueita. Työssä noudatettiin Suomen lepakotieteellisen seuran (2011) ohjeistusta. Kartoitusreitit suunniteltiin tutustumalla alueeseen valoisaan aikaan. Alue saatiin melko kattavasti kartoitettua. Aktiivikartoituksen lisäksi työssä käytettiin passiividetektoreja. (Nieminen ym. 2022)

Ekologinen verkosto

Ekologisia yhteyksiä suunnittelualueella tai alueen sijoittumista Vantaan ekoverkostoon ei ole erikseen selvitetty. Yleinen selvitys Vantaan ekologisista yhteyksistä tehtiin yleiskaavaa 2020 varten. Työssä huomioitiin Vantaalle sijoittuvat maakunnallisesti tärkeät ekologiset yhteydet ja Vantaan paikalliset ekoyhteydet (Ojala 2019). Asemakaavan selostuksessa (Vantaan kaupunki 2023) on mainittu, että suunnittelualueella ei sijaitse ekologia yhteyksiä, vaan alueen luoteispuolella yhdistyy kaksi maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Ekologinen verkosto koostuu kuitenkin yhteyksien lisäksi luonnon ydinalueista, joita käyttävät yhdistävät toisiinsa. Verkostoon kuuluu myös ydinalueita ja yhteyksiä tukevia elinympäristöjä ja suojavyöhykkeitä (Ojala 2019). Ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan suunnittelualue on

osa Vantaan kaakkoisosassa metsäaluekokonaisuutta, joka sijoittuu Helsingin Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen ja Ojangan vaalittavan viheralueen väliin. Suunnittelualue on selvityksessä myös merkitty kokonaisuudessaan merkittäväksi LUO-arvoalueeksi. (Ojala 2019) Lisäksi suunnittelualue sijoittuu Uudenmaan liiton ekoverkostoselvityksen (Jalkanen ym. 2018) mukaan maakunnallisesti tärkeälle ekologiselle käytäväalueelle, joka yhdistää Mustavuoren ja Porvarinlahden luonnonsuojelualueita Sipoonkorven kansallispuistoon.

Tulokset

1. Maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:n mukaan lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. 54 §:n mukaan asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu, että luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Suunnittelualueelta on tehty kaikki yleisimmät kaava-alueilta tilattavat luontoselvitykset lukuun ottamatta putkilokasviselvitystä. Vaikka suunnittelualueella ei ole sellaisia tyypillisiä elinympäristöjä (kuten lehtoja, reheviä korpia tai perinnebiotooppeja), joissa yleensä voi odottaa esiintyvän erityisesti huomioitavaa putkilokasvilajistoa, huomionarvoisia lajeja voi kuitenkin kasvaa hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Tosin Vantaalla putkilokasviselvitys ei ole sisältynyt ainakaan kaikkiin asemakaavojen luontoselvityksiin (ks. esim. Manninen ym. 2022).

Ekologisten yhteyksien selvitystä voidaan pitää jossain määrin vajavaisena, sillä kaikki aineistoja ei ole asemakaavan selostuksessa otettu huomioon. Viitasammakkoselvitystä ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä, koska suunnittelualueella ei ole viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä.

Selvityksissä on otettu huomioon kattavasti erilaisia ohjeistuksia ja aineistoja, joiden avulla kaikki suunnittelualueella sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet on mahdollista tunnistaa. Selvityksessä ei kuitenkaan ole mainintaa Hakunilan metsäsuunnitelmasta eikä siitä, että suunnittelualueen metsäkuviot on luokiteltu arvometsiksi (ks. Makkonen ym. 2020).

Luontotyyppiselvityksessä rajattiin yleispiirteisten selvitysten tapaan vain arvokkaat kohteet eikä tehty kattavaa luontotyyppikuviointia, jossa myös arvokohteiden ulkopuolinen nk. tavallinen luonto kuvataan ainakin pintapuolisesti, mikä on yleensä käytäntö asemakaavatasoisissa selvityksissä.

Suunnittelualueella tehdyissä luontoselvityksissä on noudatettu tuolloin ajantasaisia ja yleisesti käytössä olleita ohjeistuksia. Sittemmin ohjeistukset ja lainsäädäntö ovat muuttuneet. Vuonna 2021 julkistettiin Suomen ympäristökeskuksen opas Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi, jota päivitettiin vuonna 2023 (Mäkelä & Salo 2023). Oppaan ohjeistuksia on noudatettu Vantaalla tehdyissä luontoselvityksissä ainakin vuonna 2023, jolloin oppaan kuvaamalla menetelmällä laskettiin myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää lahopuun määrää (ks. esim. Manninen ym. 2023a). Uusi luonnonsuojelulaki tuli voimaan 1.6.2023, ja lakia tarkentava asetus hyväksyttiin 30.11.2023. Esimerkiksi suojeltujen luontotyyppien määritelmiä on uudessa asetuksessa tarkennettu.

Myös Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen lepakkokartoitusohjeet ovat päivittyneet vuonna 2023. Uudessa ohjeessa korostettiin kartoituksen mitoittamista alueen piirteet huomioiden. Koko ratikan kaavakunkoalue on lepakoiden kannalta suurelta osin epäsopivaa, minkä perusteella kahden kartoitus kierroksen katsottiin riittävän. Tätä vielä kompensoitiin runsaalla passiividetektorien määrällä lähes kaikilla potentiaalisilla kuvioilla. Toki yhdyskuntien etsiminen jäi tuolloin vähäiseksi, ja niitä saattaisi löytyä tarkemmalla etsimisellä, mutta niiden löytyminen kovin läheltä varsinaista ratikkalinjaa on epätodennäköistä, eli löydösten vaikutus jäisi vähäiseksi. (Ville Vasko, kirjallinen tiedonanto)

2. Vesilain mukaiset vaatimukset

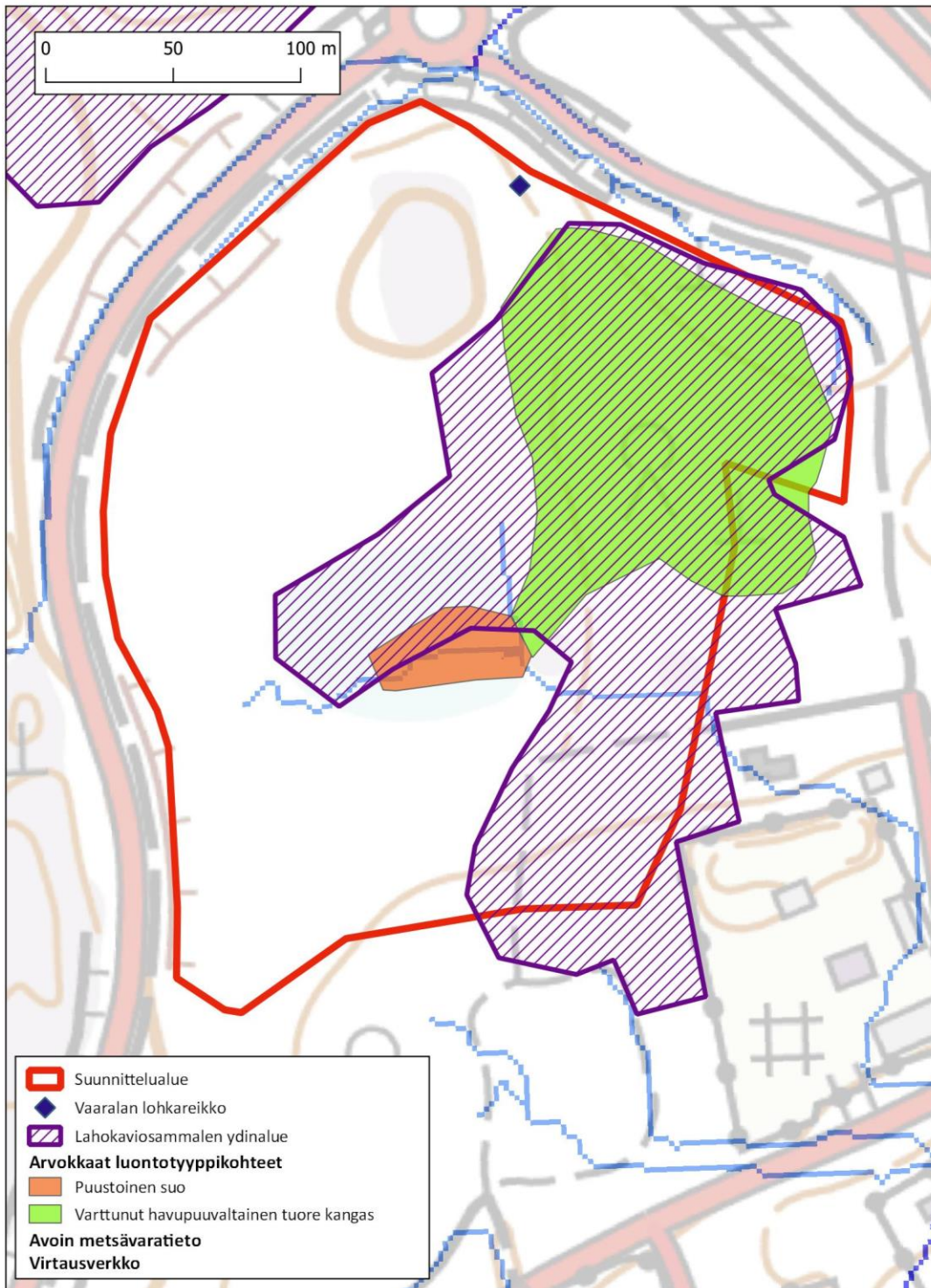
Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty. 3 luvun 2 §:n mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa vesistön asemaa, syvyyttä, vedenkorkeutta tai virtaamaa, rantaa tai vesiympäristöä taikka pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos mm. vaarantaa puron uoman luonnontilan säilymisen.

Vantaalla on tehty useita pienvesi- ja virtavesiselvityksiä (Vantaan kaupunki & FCG Planeko 2009, Janatuinen 2012, Weiho 2015, Sitowise 2024), joissa on kartoitettu Vantaan vesilain mukaiset purot ja niiden luonnontilaisuus. Suunnittelualueella ei virtaa puronuomia.

Suunnittelualueella kartoitettiin luontotyyppiselvityksen yhteydessä vuonna 2020 myös vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden esiintyminen. Selvityksessä ei havaittu em.

pienvesikohteita suunnittelualueella. Muualla Kuussillan kaavarunkoalueella löydettiin noro ja lähde (Makkonen ym. 2020).

Metsäkeskuksella (2024) on avoimessa paikkatietorajapinnassa pintavesien virtausreittejä kuvaava rasteriaineisto. Aineistoon liittyy epävarmuustekijöitä, eikä sen perusteella yksistään voida tehdä lopullisia tulkintoja, mutta se antaa viitteitä pienten, peruskartalle merkitsemättömien vesilain mukaisten norojen sijainnista. Kuvassa 2 on esitetty virtausverkko suunnittelualueella. Sen mukaan suunnittelualueen keskellä virtaa uoma luontotyyppiselvityksessä rajatun rämeen läpi, mutta selvityksessä paikalla ei todettu olevan vesilain mukaista noroa (Makkonen ym. 2020). Virtausverkkoa on sittemmin hyödynnetty Faunatican luontoselvityksissä, joissa on todettu, että vain pieni osa virtausverkkoon merkityistä uomista on todellisuudessa vesilain mukaisia noroja (ks. esim. Manninen ym. 2023b).



Kuva 2. Metsäkeskuksen virtausverkkoaineisto ja vuonna 2020 rajatut arvokkaat luontotyyppikohteet suunnittelualueella.

Johtopäätökset ja suositukset

Suunnittelualueella tehtyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain mukaiset vaatimukset on täytetty luontotyyppiselvityksessä. Yksityiskohtaisemmassa asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä on tapana tehdä myös putkilokasviselvitys ja koko selvitysalueen kattava luontotyyppikuviointi. Lisäksi tulisi huomioida, että koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja (Ojala 2019) ja arvometsää (Vantaan kaupunki 2024b).

Selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologisessa verkostossa. Ojalan (2019) mukaan lakisääteisten suojelualueiden lisäksi tarvitaan myös muita keinoja edistää luontoarvojen säilymistä. Vantaalla keskeisessä asemassa on vielä yhtenäisten metsäalueiden vaaliminen ja niiden kytkeytyneisyyden kehittäminen. Metsät tarjoavat keskeisen elinympäristön laajalle joukolle eliölajistoa ja niiden merkitys kaupunkiluonnon monimuotoisuuden kannalta voi olla huomattava (Ojala 2019).

Luontotyyppiselvitys tulisi päivittää vastaamaan nykyisiä Suomen ympäristökeskuksen ohjeistuksia. Luontotyyppikuvioiden arvoluokittelun tulisi vastata Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2023) luokittelua. Päivitys voi olla mahdollista tehdä olemassa olevien tietojen perusteella, jolloin maastotyötä ei välttämättä tarvita. Oppaan ohjeen mukaisesti olisi tosin hyvä myös laskea lahoppuun määrä luontotyyppikuvioilta, mikäli mahdollista. Maastotyötä tarvitaan myös, jos alueelle tehdään putkilokasviselvitys ja kattava luontotyyppikuviointi. Myös uudistunut luonnonsuojelulainsäädäntö pitäisi huomioida selvityksen päivittämisessä. Sen sijaan lepakkokartoitusohjeisiin ei ole tehty sellaisia muutoksia, että lepakkoselvitys olisi välttämätöntä päivittää.

Kirjallisuus

- Ahopelto, L., Lundgren, L., Kostiainen, A., Peltola, K., Laita, A., Mäkelä, A. Väänänen, M., Perätie, T. & Ruohomäki, A. 2021: Liito-oravan huomioiminen kaupunkisuunnittelussa. Hyvien käytäntöjen opas. – Metsähallitus, Espoon kaupunki, Jyväskylän kaupunki ja Kuopion kaupunki.
- Huttunen, A. & Pahtamaa, T. 2002: Luontoselvitykset yleis- ja asemakaavoissa. – Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen moniste 24.
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018: Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. – Uudenmaan liiton julkaisuja E 194/2018. Helsingin yliopisto & Uudenmaan liitto.

- Janatuinen A. 2012: Vantaan virtavesiselvitys. – Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Vantaa.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja Osa 2 – luontotyyppien kuvaukset. – SUOMEN YMPÄRISTÖ 5 | 2018, Suomen ympäristökeskus ja Ympäristöministeriö, Helsinki.
- Koskimies, P. 1994: Linnuston seuranta ympäristöhallinnon hankkeissa: ohjeet alueelliseen seurantaan. – Vesi- ja ympäristöhallinnon julkaisuja, sarja B, nro 18:1–81.
- Koskimies, P. 2011: Metsälintujen havaittavuudesta pesimälinnuston laskennoissa. – Ornis Karelica 35: 32–41.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A. 1988: Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2. p. – Luonnontieteellinen keskusmuseo, Helsingin yliopisto.
- Luonnonsuojeluasetus 1997/2005/2013: 14.2.1997 annettu luonnonsuojeluasetus (160/1997), 17.11.2005 annettu muutos (913/2005) ja 1.7.2013 alkaen voimassa oleva muutos (471/2013) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1997/19970160>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050913>, <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130471>].
- Luonnonsuojelulaki 1996: 20.12.2006 annettu luonnonsuojelulaki (1096/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19961096>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 79/1996) [<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960079>].
- Luonnonsuojelulaki 2023: 5.1.2023 annettu luonnonsuojelulaki (9/2023) [<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230009>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 76/2022) [<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2022/20220076>].
- Ohtonen, A., Lyytikäinen, V., Vuori, K.-M., Wahlgren, A. & Lahtinen, J. 2005: Pienvesien suojele metsätaloudessa. – Suomen ympäristö 727, Pohjois-Karjalan ympäristökeskus, Joensuu.
- Ojala, A. 2019: Vantaan ekologiset yhteydet. – Vantaan kaupunki Ympäristökeskus. Julkaisuja 2019:1.
- Makkonen, H., Koskimies, P., Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Vantaan Kuussillan ja Länsimäen kaavarunkoalueiden luontoselvitykset vuonna 2020. – Faunatican raportteja 47/2020. 76 s.
- Manninen, E., Koskimies, P. & Vasko, V. 2022: Vantaan Lehmustontie 2 -asemakaava-alueen luontoselvitykset vuonna 2022. – Faunatican raportteja 42/2022.
- Manninen, E., Koskimies, P. & Saviharju, H. 2023a: Luontoselvitykset Vantaan Linnanmetsässä vuonna 2023. – Faunatican raportteja 105/2023.
- Manninen, E., Carlson, H. & Koskimies, P. 2023b: Luontoselvitykset Vantaan Syväojan metsässä vuonna 2023. – Faunatican raportteja 123/2023.
- Metsäkeskus 2024: Avoin metsä- ja luontotieto – Aineistot paikkatieto-ohjelmille. –

[<https://www.metsakeskus.fi/fi/avoin-metsa-ja-luontotieto/aineistot-paikkatieto-ohjelmille>]

Metsälaki 1996: 12.12.1996 annettu metsälaki (1093/1996)

[<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19961093>] ja metsälain perustelut (HE 63/1996)

[<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960063>] sekä laki metsälain muuttamisesta (1085/2013)

[<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20131085>]

Meriluoto, M. & Soininen, T. 2002: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. – Metsälehti Kustannus, Helsinki. 2. painos.

Mäkelä, K. & Salo, P. 2023: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos. – Suomen ympäristökeskuksen raportteja 43 | 2023

Nieminen, M. 2017: Liito-orava (*Pteromys volans* [Linnaeus, 1758]). – Teoksessa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017, s. 48–55. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2022: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021.

Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000: Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. – Suomen ympäristökeskuksen moniste 188. 128 s.

Ramboll Oy 2022: Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. – Raportti 26.5.2022.

Sitowise Oy 2024: Vantaan pienvesiselvityksen päivitys 2023. Kaupunkipurojen luonnontila ja muuntuneisuus. Raporttiluonnos 7.2.2024.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2011: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2023: Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille.

Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016.

Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Ympäristöopas 109, Suomen ympäristökeskus., Helsinki.

Valtioneuvoston asetus luonnonsuojelusta 2023: 1066/2023. Helsingissä 30.11.2023. – [<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20231066>]

Vantaan kaupunki & FCG Planeko Oy 2009: Vantaan pienvesiselvitys. – Vantaan kaupungin hankintakeskus, Vantaa 2009.

Vantaan kaupunki 2023: 931200 Vantaan ratikka: VARIKKO HAKUNILA. – Asemakaavan selostus, joka koskee 14.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 931200.

Vantaan kaupunki 2024a: Vantaan ratikka: Varikko Vaaralaan. – internet-sivut: [\[https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaan-ratikka-varikko-vaaralaan\]](https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vantaan-ratikka-varikko-vaaralaan), viitattu 26.3.2024

Vantaan kaupunki 2024b: Vantaan karttapalvelu. – [<https://kartta.vantaa.fi/>], viitattu 3.4.2024

Weijo, P. 2015: Vantaan pienvesien tutkimusraportti. – Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Ympäristökeskus.

Wolf, T. 2015: Untersuchungen zu den Entwicklungsstadien von *Buxbaumia viridis* (Lam. & DC.) Moug. & Nestl. (Grünes Koboldmoos). – *Carolinea* 73: 5–15.

Vesilaki 2011: 27.5.2011 annettu vesilaki (587/2011)
[\[http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587\]](http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110587).

Ympäristöministeriö 2017: Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa. – YM1/501/2017. 6.2.2017

Ympäristöministeriö 2023: Luonto- ja lintudirektiivin lajit. – Internet-sivut, [\[http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Luonto_ja_lintudirektiivien_lajit\]](http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Luonto_ja_lintudirektiivien_lajit), viitattu 4.5.2023

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 931200
Vantaan ratikka: Varikko
LAUSUNNOT JA VASTINEET
11.2.2025

Asemakaavoitus / MHA, TTA.

Kaupunginhallitus 15.1.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **931200 Vantaan ratikka: Varikko**. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Tukes, 14.2.2024	Tukesilla ei ole lausuttavaa ym. asiaan.	Ei toimenpiteitä.
NRO 2 Vantaan Energia, 15.2.2024	Vantaan energia haluaa, että kaavassa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli niitä on tarpeen siirtää, toimitaan kaupungin ja Energian yhteistyösopimuksen mukaisesti. Ei huomautettavaa kaukolämpöverkosta. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.	Maakaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä.
NRO 3 Uudenmaan liitto, 26.2.2024	Ei anna lausuntoa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 4 HSY, 27.2.2024	Asemakaavan muutosalueella on varikon rakentumisen takia rakennettava uutta vesihuoltoverkostoa. Uusien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.	Uuden vesihuoltoverkoston tarve on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä.
NRO 5 Fingrid, 27.1.2024	Sähköasemalle ja johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Fingrid ja ratikkahankkeen vuoropuhelun on hyvä jatkaa. Asemakaavan ehdotuksesta ei huomautettavaa, mutta kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen, varikkoon eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin.	Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hanke jatkaa vuoropuhelua Fingridin kanssa. Ei toimenpiteitä.
NRO 6 HSL, 29.2.2024	On tärkeää, että asemakaava mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen laajennusvaroineen sekä vaihtoehtoiset huoltohalliratkaisut. Hankesuunnittelun aikana kalustomäärät ja -varaukset ovat päivittyneet. Hankkeessa tulee tunnistaa HSL:n ja	Kaavaehdotus mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen vaihtoehtoineen ja uusine mitoituksineen. Vantaan asemakaavoitus ei ota kantaa hankkeen kustannusjakoon. Lausunto on viety hankkeesta vastaaville

	Vantaan väliseen infrasopimukseen vaikuttavat kustannukset, jotka kasvattavat myös HSL:n joukkoliikenteen lippujen hintoja. HSL toivoo, että Vantaa vastaa itse niistä kustannuksista, jotka johtuvat tavanomaista tasoa laadukkaammista rakennustavoista sekä varikon sijoittumisesta osin pohjavesialueelle.	tiedoksi, ja kaupunki on keskustellut kustannusjaosta HSL:n kanssa. Ei toimenpiteitä.
NRO 7 Vantaan kaupunginmuseo, 27.02.2024	Ei huomautettavaa kaavasta.	Ei toimenpiteitä.
NRO 8 Uudenmaan ELY-keskus, 29.2.2024	ELY-keskus suhtautuu kriittisesti raitiovaunuvarikon sijoittamiseen osittain 1-luokan pohjavesialueelle. Kaavamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Selostuksen pohjavesiolosuhteiden kuvauksessa on esitetty ristiriitaista tietoa pohjaveden havaintopisteistä. Kuvausta olisi hyvä täydentää pohjaveden pinnankorkeuden, pohjavedenpinnan ja maanpinnan välisen kerrospaksuuden sekä pohjaveden virtaussuunnan tiedoilla. Laadittu pohjavesiselvitys tulee liittää kaava-aineistoon. Määräyksestä ”Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti”, tulee poistaa sana ”haitallisesti”. ELY-keskus toteaa, että ET-aluetta koskevia hule- ja pohjavesimääräyksiä on syytä tarkentaa, ja nostaa lausunnossaan esiin useita määräyksiä. ELY mm. toteaa, että rakentamisvaiheessa tulee selvittää luotettavasti pohjaveden pinnakorkeus. Rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. ELY-keskus arvioi, ettei hankkeella ole vaikutusta lahokaviosammalen	Pohjaveden olosuhteita ja pohjavesivaikutuksia jatkoselvitetään parhaillaan. Selvityksen alustavat tulokset on annettu Uudenmaan ELY-keskukselle ja alustavia virtausmallisimulaation tuloksia on esitelty 23.1.2025. Selostukseen on korjattu pohjaveden havaintopisteiden tiedot (luku 4.4.2) ja luvun 2.1.2 lähtötietoja on täydennetty pohjaveden pinnan korkeuden tiedoilla sekä virtaussuuntien tiedoilla. Luvussa 2.1.2 kerrotaan myös alueen maanpinnan koroista. Vuoden 2022 pohjavesiselvitys löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta, johon linkki löytyy kaavaselistuksesta (s, 5). Selvitystä ei ole tarpeen lisätä lisäksi kaavaehdotuksen nettisivulle. Yleisissä määräyksissä on määrätty, että <i>rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin.</i> Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa

	suotuisan suojelun tason säilyttämiselle, ja selvittää parhaillaan uutta tulkintaa yleispoikkeaman käytölle lahokaviosammalen osalta.	siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti, on poistettu kaavasta. Kaavaehdotuksen hule- ja pohjavesimääräyksiä on tarkennettu osin lausunnon mukaisesti. Pohjaveden pinnan korkeus (n. +36 tasolla) on selvitetty pohjavesivaikutuksien jatkoselvityksen yhteydessä. Jos rakentaminen tapahtuu lähemmäksi kuin kaksi metriä pohjaveden pinnan tasosta, hankkeen selvitettäväksi ja mahdollisesti haettavaksi jää vesilain mukaisen luvan hakeminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen ja toiminnan sallittavuus arvioidaan tällöin lupamenettelyssä.
--	--	--

NRO 1

Tukes, 14.2.2024

Lausunto:

Tukesilla ei ole lausuttavaa ym. asiaan. Tukes haluaa tuoda samalla tiedoksi, että suunnittelun varikon läheisyydessä sijaitsevan Vantaan Energia Oy:n korkealämpötilalaitoksen (vaarallisen jätteen polttolaitos) lupahakemus on Tukesilla käsittelyssä. Tämän laitoksen toiminnan laajuus on muuttunut turvallisuusselvityslaitokseksi ja myös onnettomuuksien vaikutusalueissa on tapahtunut muutoksia. Muutosten ei katsota vaikuttavan ratikkavarikon rakentamiseen.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 2

Vantaan Energia, 15.2.2024

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1-3 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Varikon asemakaavan alueella sijaitsee runsaasti 20kV keskijänniteverkon kaapeleita.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse kaukolämpöverkkoa. Alue voidaan liittää kaukolämpöön Länsimäentielle rakentuvasta kaukolämpölinjasta.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa

yleissuunnittelija

Vastine:

Maakaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 3

Uudenmaan liitto, 26.2.2024

Lausunto:

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavasta.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 4

HSY, 21.2.2024

Lausunto:

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Kaavalla osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jonne sijoittuu Vantaan raitiovaunuvarikko ja siihen liittyvät korjaamo-, huolto- ja toimistotilat, sekä suojaviheraluetta, jolla ympäristö säilytetään (EV/s).

Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 kerrosneliömetriä raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) korkeintaan kahteen kerrokseen. Lisäksi kaavassa osoitetaan suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Asemakaavassa annetaan muassa pohjavesien suojeluun, hiilineutraaliuteen, energiaan, melun torjuntaan, kaupunkikuvaan sekä alueen maisema- ja luontoarvoihin liittyviä määräyksiä.

Alueelle sijoitettava toiminta tarvitsee vesihuoltoliitännät HSY:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon. Kaava-alueen eteläpuolelle on rakennettava vesijohto, joka kulkee Lemmenkujaa pitkin Vantaan ratikan varikon tontille. Liitospiste nykyiseen vesijohtoverkostoon on Lemmenkujan ja Fazerintien risteyksessä. Kaava-alueelle rakennetaan Lemmenkujan jätevesiviemäri, joka johtaa jätevedet Ratikkavarikolta nykyiseen Fazerintien jätevesien viettoviemäriin. Nykyisen verkoston putkikoot määrittävät verkostokapasiteetin kaava-alueen vesijohdossa ja jätevesiviemärissä.

Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa.

Vantaan raitiovaunuvarikkoalueen puhtaat kattovedet ja pintavedet kerätään ja imeytetään maaperään. Katualueen hulevedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Kaavamuuotosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutosalueella on varikon rakentumisen takia rakennettava uutta vesihuoltoverkostoa. Uusien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö

Vastine:

Uuden vesihuoltoverkoston tarve on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 5

Fingrid, 27.2.2024

Lausunto:

Asemakaavoittavaa aluetta sivuaa Fingridin Länsisalmen muuntoasema. Se on pääkaupunkiseudun voimansiirtoverkon keskeinen solmupiste. Sähköaseman kehittäminen ja uusien voimajohtojen sisääntulot sähköasemalle aiheuttavat voimajohtojen järjestelytarpeita. Fingridin Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki) on siirtynyt toteutusvaiheeseen. Muita Fingridin hankkeita ovat 400 kV voimajohto Länsisalmi – Vuosaari sekä vuonna 2024 käynnistyvä YVA-menettely 400 kV voimajohdosta Länsisalmi – Anttila. On myös mahdollista, että pidemmällä aikavälillä sähköasemaan voi liittyä muitakin uusia voimajohtoja. Kaavoituksessa sähköasemalle ja siihen liittyville johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Muuntoaseman alueella ja voimajohtoalueella (tai niiden läheisyydessä) tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa käytölle ja kunnossa pysymiselle.

Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Ratikan suunnitelmia on käsitelty ja kommentoitu vaiheittain Fingridissä. Fingrid ja Ratatek ovat tarkastelleet Vantaan raitiotien varikon ja läheisten voimajohtojen vaikutusta ratasähköistykseen (simulointitilaisuus) talvella 2022. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.

Meillä ei huomautettavaa asemakaavan ehdotuksesta, mutta tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen, varikkoon eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksiin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

RISTEÄMÄLAUSUNNOT

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot tai tarvittaessa sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnot mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine:

Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hanke jatkaa vuoropuhelua Fingridin kanssa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 6

HSL, 29.2.2024

Lausunto:

Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 km² raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) korkeintaan kahteen kerrokseen. Rakentaminen toteutettaisiin kahdessa vaiheessa. Suunnittelualueen koko on noin 6,6 ha.

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Asemakaavaehdotus perustuu 2.3.2023 laadittuun Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan. HSL on osallistunut mainittujen suunnitelmien laadintaan. Lisäksi HSL on antanut lausunnot vuosien 2021 ja 2022 asemakaavoista.

Kaavan tarkoituksena on laatia asemakaava raitiovaunuvarikkorakennus, johon keskitetään Vantaan raitiovaunujen säilytys- ja huoltotoiminta. Varikolle on esitetty tilat raitiovaunujen säännölliselle huollolle ja tarvittaville korjauksille, samoin kuin päivittäisille tarkistuksille ja raitiovaunujen siivoukselle (vuorokausihuolto) sekä ratasähkötiloille. Huoltohalli sisältää neljä raskashuoltopaikkaa, kaksi vuorokausihuoltopaikkaa, sorvipaikan ja pesulinjan. Kaikki huoltopaikat mitoitetaan 45 m vaunuille. Tilat suunnitellaan ja toteutetaan tarkoituksenmukaisin vakiotyyppisin muuntojoustavin ratkaisuin, mitoituksin ja varustein. Myös ratainfrahuoltovaunulle on esitetty säilytyspaikka ratainfra rakennuksen yhteyteen.

Varikon alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Vantaan pikaraitiotie on merkittävä seudullinen poikittainen raideliikenteen runkoyhteys, joka on MAL 2023 -suunnitelman investointiohjelmassa ajoitettu kaudelle 2024–2027.

HSL uudistaa tässä lausunnossa edellisten vuosien 2021 ja 2022 asemakaavoista antamansa lausuntonsa sekä täydentää näitä lausuntoja seuraavilla täydennyksillä.

HSL on osallistunut varikon hankesuunnitelman valmisteluun ja vaunumäärien mitoittamiseen. HSL:n näkemyksen mukaan on tärkeää, että asemakaavaprosessi mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen esitetyine laajennusvaroineen. Lisäksi on tärkeää, että asemakaava mahdollistaa myös varikon hankesuunnittelun aikana esitetyt vaihtoehtoiset huoltohalliratkaisut. HSL tulee erikseen antamaan lausunnon varikon hankesuunnitelmasta.

Hankesuunnittelun aikana kalustomäärät ja -varaukset ovat päivittyneet. Hankesuunnitelmassa on määritelty kaluston lukumäärät sekä varaukset vaunukapasiteetin laajentamiselle seuraavasti:

- Ensivaihe: 17 raitiovaunua (35 m) (+ 1 vaunu)
- laajennusvaihe: + 8 raitiovaunua (35 m)
- laajennusvaihe: + 20 raitiovaunua (35 m).

HSL kannattaa kestävästä rakentamisesta, mutta tunnistaa sen vaikutuksen varikosta maksettaviin korvauksiin. Hankkeessa tulee tunnistaa HSL:n ja Vantaan väliseen infrasopimukseen (Sopimus joukkoliikenneinfra kustannusten korvaamisesta) vaikuttavat kustannukset, jotka kasvattavat myös HSL:n joukkoliikenteen lippujen hintoja.

Tässä vaikeassa taloustilanteessa HSL toivoo, että Vantaa vastaa itse niistä kustannuksista, jotka johtuvat tavanomaista tasoa laadukkaammista rakennustavoista, eikä sisällytä niitä HSL:n kautta maksettaviksi infrakorvauksiksi. Varikon osittainen sijainti pohjavesialueella tuonee hankkeelle ylimääräisiä rakennuskustannuksia, joita ei tavallisesti ole muissa vastaavissa hankkeissa. Näiden ylimääräisten kustannusten ei tulisi vaikuttaa HSL:n infrakustannuksiin, vaan Vantaan tulee kattaa ne itse.

Lisätietoja lausunnosta antaa suunnitteluinsinööri ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija. Infrasopimusasiasta antaa lisätietoja sopimuspäällikkö

Vastine:

Kaavaehdotus mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen vaihtoehtoineen ja uusine mitoituksineen.

Vantaan asemakaavoitus ei ota kantaa hankkeen kustannusjakoon. Lausunto on viety hankkeesta vastaaville tiedoksi, ja kaupunki on keskustellut kustannusjaosta HSL:n kanssa.

Ei tarkistuksia.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 7

Vantaan kaupunginmuseo, 27.02.2024

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta 931200 Vantaan ratikka: Varikko. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vaaralaan. Museo on lausunut mielipiteensä Vantaan ratikan kaavarungosta 13.1.2020 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/189/2020) sekä Ratikan kaavarunkoluonnoksesta (nro YK0049) 28.6.2022 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/073/2022).

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 8

ELY-keskus, 29.2.2024

Lausunto:

Alue sijaitsee osittain Fazerilan vedenhankintaa varten tärkeällä 1-luokan pohjavesialueella. ELY-keskus suhtautuu kriittisesti raitiovaunuvarikon sijoittamiseen osittain pohjavesialueelle. Kaavamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun, jotta rakentamisesta ja suunnitellusta toiminnasta ei aiheudu muutoksia pohjaveden laatuun tai määrään eikä riskiä lähellä sijaitsevalle vedenottamolle.

Kaavaselostuksen pohjavesiolosuhteiden kuvauksessa on esitetty ristiriitaista tietoa pohjaveden havaintopisteistä. Pohjavesiolosuhteiden kuvausta olisi hyvä täydentää siten, että selkeästi käy ilmi pohjaveden pinnankorkeus, pohjavedenpinnan ja maanpinnan välinen kerrospaksuus sekä pohjaveden virtaussuunta kaava-alueella. Laadittu pohjavesiselvitys ”Vaaran raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi (Sitowise Oy, 2022)” tulee liittää kaava-aineistoon.

Pohjavesialuerajauksen merkinnän kohdalla lauseesta ”Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti”, tulee poistaa sana ”haitallisesti”, sillä kaikenlainen pohjaveden muuttaminen on kiellettyä.

ET-aluetta koskevat merkinnät ja määräykset otsikon ”Hule- ja pohjavedet alla ovat pääosin asialliset, mutta niitä on syytä tarkentaa seuraavasti:

- Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädöksen hankkeiden luvanvaraisuudesta.
- Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Rakentamisvaiheessa tulee selvittää luotettavasti pohjaveden pinnakorkeus. Rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.
- Rakentamisen myötä rakennetun ja päällystetyn alueen osuus kasvaa. Pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi kattovedet ja muut alueella syntyvät ns. puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään maaperään.
- Liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää. Näiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee käsitellä laadullisesti esimerkiksi öljynerotuksella ja johtaa ne pohjavesialueen ulkopuolelle. Näiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle.
- Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Ennen rakentamista tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

Osa kaava-alueesta on lahokaviosammalen ydinaluetta. Uudenmaan ELY-keskus arvioi, että kaava-alueen lähialueelle jää merkittävästi lahokaviosammalen ydinaluetta, eikä hankkeella ole vaikutusta lajin suotuisan suojelun tason säilyttämiselle. Uuden luonnonsuojelulain myötä edellytykset yleispoikkeaman käytölle (LSL

82§) ovat kuitenkin tarkentuneet ja ELY-keskus selvittää parhaillaan uutta tulkintaa yleispoikkeaman käytölle lahokaviosammalen osalta.

Vastine:

Pohjaveden olosuhteita ja hankkeen pohjavesivaikutuksia jatkoselvitetään varikon alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä parhaillaan. Selvityksen alustavat tulokset on annettu Uudenmaan ELY-keskukselle ja alustavia virtausmallisimulaation tuloksia on esitelty 23.1.2025.

Selostukseen on korjattu pohjaveden havaintopisteiden tiedot (luku 4.4.2) ja luvun 2.1.2 lähtötietoja on täydennetty jatkoselvityksen pohjaveden pinnan korkeuden tiedoilla sekä virtaussuuntien tiedoilla. Luvussa 2.1.2 kerrotaan myös alueen topografiasta ja maanpinnan koroista. Pohjaveden pinnan taso sijaitsee varikkoalueella n. tasolla +36. Korkein kohta sijaitsee alueen pohjoisosassa. Maasto laskee loivasti kohti etelää ja jyrkästi koilliseen. Maaston korot vaihtelevat +33 ja +41 metrin välillä. Varikon alustavien suunnitelmien mukaan tontti tasataan +39 tasolle. Keskellä suunnitellun ratikkavarikon aluetta sijaitsee pohjavedenjakaja, jolta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti pohjois-luodetta sekä etelää (kohti Valion tehdasaluetta). Vuoden 2022 pohjavesiselvitys löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta kohdasta selvityksiä ja aineistoja: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/vantaan-ratikan-selvityksia-ja-aineistoja> Linkki ratikan selvityksille ja aineistoille löytyy kaavaselostuksen luettelosta muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista (s, 5). Selvitystä ei ole tarpeen lisätä lisäksi kaavaehdotuksen nettisivulle.

Rakentamisen aikana hetkelliset muutokset pohjaveden laadussa tai pinnan tasossa saattavat olla välttämättömiä. Pohjaveden jatkoselvityksen alustavien tuloksien mukaan rakentamisen aikana ei kuitenkaan näyttäisi olevan tarpeen laskea pohjaveden pinnan tasoa, eikä pohjaveden pinnan tasoon näyttäisi kohdistuvan rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Kaavaehdotuksen koko kaava-aluetta koskevissa hule- ja pohjavesimääräyksissä on määrätty, että *rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin*. Kaavaehdotuksen pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti, on siten tarpeeton ja poistettu kaavasta.

Koko kaava-aluetta koskevien hule- ja pohjavesimääräysten mukaan *alue sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää*.

Pohjavesialuetta (pv) koskien on lisätty määräys, jonka mukaan *alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittely laitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi*.

Yleisten hule- ja pohjavesimääräysten rakentamista koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: *rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista*. Lisäksi kaavassa on määrätty, että *suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma*.

Pohjaveden pinnan korkeus (n. +36 tasolla) on selvitetty pohjavesivaikutuksien jatkoselvityksen yhteydessä. Jos rakentaminen tapahtuu lähemmäksi kuin kaksi metriä pohjaveden pinnan tasosta, hankkeen

selvitettäväksi ja mahdollisesti haettavaksi jää vesilain mukaisen luvan hakeminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen ja toiminnan sallittavuus arvioidaan tällöin lupamenettelyssä.

Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä on määrätty, että puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tontilla. Pohjavesialueen reunaehdot, raja- ja tarkemmat pohjatutkimukset on otettava jatkosuunnittelussa huomioon.

Liikennöinti- ja pysäköintialueita koskeva hulevesimääräys on muutettu muotoon: liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- ja sisäilman rakenteella. Näiden alueiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Tarkistukset:

Kaavaehdotuksen hule- ja pohjavesimääräyksiä on osin tarkennettu.

Selostukseen on korjattu pohjaveden havaintopisteiden tiedot (luku 4.4.2) ja luvun 2.1.2 lähtötietoja on täydennetty jatkoselvityksen pohjaveden pinnan korkeuden tiedoilla sekä virtaussuuntien tiedoilla.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS/ NRO 931200
Vantaan ratikka: Varikko

Asemakaavoitus / MHA/TTA

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
11.2.2025

Asemakaavaehdotus nro 931200 / Vantaan ratikka: Varikko on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.1.–29.2.2024**. Tänä aikana jätettiin 3 kpl muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, 20.2.2024 Valio	Valio vastustaa esitettyä ratavarikon asemakaavaehdotusta, jossa ratavarikonkaava alue sijoittuu osin Valion omistamalle kiinteistölle, ja katsoo, että ratavarikon toteuttamista tulee tutkia uudelleen ilman Valion kiinteistön alueelle sijoittuvaa maaluiskaa. Hankkeen pohjavesivaikutuksien arvioinnissa ei ole kyetty arvioimaan juuri Varikon alueesta Valion vedenottamolle aiheutuvia vaikutuksia. Kaikki selvityksessä esitetyt arviot on varustettu jatkotutkimustarpeita edellyttävillä varuimilla. Vesilain mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää. Pohjavesiselvityksessä on pohjavesivaikutusten osalta esitetty suoria epävarmuuksia ratikkavarikon osalta. Vaikutusten osalta aineistossa on arvioitu varikon rakentamisen vähentävän alueella muodostuvan pohjaveden määrää. Lisäksi rakentamisaikana Valion Veden ottamon pohjavedessä voi näkyä laatumuutoksia. Pohjavesikaivo on Valion Vantaan tehtaan ensisijainen vesilähde eikä Valio voi hyväksyä, että sen veden laatu heikkenee edes tilapäisesti. Alueen pohjaveteen kohdistuva mahdollinen haitta tulee korvata täysimääräisesti Valiolle.	14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu luiska-alue on poistettu ja kaava-alue on pienennetty päivitetyn maankäyttösuunnitelman mukaisesti, jossa suunnitellun varikon tontin puolelle on osoitettu tukimuuri, jolloin luiskausta ei enää tarvita. Suunnitellun varikon ja sen eteläpuoliselta alueelta on valmistumassa tarkennettu pohjavesiselvitys. Lisätutkimuksissa on mm. otettu pohjavesinäytteet laboratoriotutkimuksia varten ja luotu numeerinen pohjaveden virtausmalli, jolla on suoritettu simulaatioita ratikkavarikon pohjavesivaikutuksien arvioimiseksi. Alustavien tuloksien mukaan alueen pohjaveden pinnan taso ei tule laskemaan varikon rakentamisen aikana tai rakentamisen seurauksesta. Selvityksen alustavia tuloksia on esitelty Valiolle 18.11.2024. Kaavaehdotuksessa on huomioitu pohjaveden suojelu useilla pohja- ja hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavassa on määrätty mm., että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.
NRO 2, 26.2.2024 Alueen asukas	Kotini sijaitsee tulevan Vantaan ratikan varikon "kyljessä". Laajennusosa on mahdollisesti tulossa, mutta siitä ei ole	Varikon hankesuunnitelmasta on laadittu laajennusvarauksineen kaksi alustavaa toiminnallista maankäyttövaihtoehtoa

	tiedotettu tarkemmin. Olemme asuneet erinäisten kaavoitus suunnitelmien vuoksi ikävässä epätietoisuudessa nyt viimeiset 10 vuotta ja henkisesti jättäneet hyvästejä takapihalta alkavalle metsälle ja luonnolle. Tämä kaikki on nyt vaihtumassa raivaamisesta ja rakentamisesta johtuviin räjäytysääniin, poraukseen ja metsän kaatamiseen. Tilanne on täysin absurdi ja järjenvastainen, täyttää epäinhimillisyyden kriteerit ja paljon enemmän. Naapurusto ei tule olemaan asumiskelpoinen saatikka terveellinen paikka asua — ei rakentamisen aikana eikä myöskään varikon naapurina. Meille annettiin mahdollisuus poistua paikalta 2015, jolloin kaupunki tarjosi roposia kodistamme, josta olemme pitäneet erittäin hyvää huolta. Emme ole voineet tietää koska tulee lähtö ja tuleeko. Tulen kääntämään kivet ja kannot saadakseni oikeutta. Vaihtoehtoisesti olen myös valmis neuvottelemaan tontin myymisestä. Pieneen kerrostaloyksistöön joutuminen olisi sama kuin vankilatuomio.	(2.3.2023), jotka ovat kaavaselostuksen lopussa liitteinä. Kaavaehdotuksessa varikolle osoitettua tonttia ei ole suunniteltu laajennettavan, ja kaavalla varaudutaan jo mahdolliseen varikon rakentamisen laajentamiseen. Kaavaselostuksen luvussa 3.4 on kerrottu kaavan laatimisen pohjana olleesta hankesuunnitelmasta ja varikon mitoituksen lähtökohdista. Vaaralan raitiovaunuvarikon hankesuunnitelma (2.3.2023) löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta. Varikon sijaintikriteereinä on ollut mm. Vantaan ratikan reitin läheisyys ja sen saavutettavuus myös Helsingin suuntaan, huomioiden MAL 2023 -suunnitelma. Sijainti on kuitenkin syrjäinen ratikan reitin varren asumisen keskittymiin nähden. Varikkoaluetta on tiivistetty kaavatyön ja hankkeen jatkosuunnittelun aikana. Kaavaehdotus on osa Vantaan ratikan seudullista hanketta. Kaavan mahdollistama hanke ja rakentaminen ei ole hankkeen yhteiskunnallinen merkitys ja tarkoitus huomioiden kohtuuton. Ei toimenpiteitä.
NRO 3, 27.2.2024 Kaksi yksityishenkilöä	Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty riittäviä luontoselvityksiä. Asemakaavassa on viitattu Ratikan hankesuunnitelman yhteydessä tehtyihin luontoselvityksiin ja lainattu niistä osia, jotka koskevat kaavan aluetta. Selvityksissä on tunnistettu alueelta useita suojeluarvoltaan merkittäviä kohteita, jotka erikseen tarkasteltuina eivät selostuksen mukaan ole suojeluarvoltaan poikkeuksellisen merkittäviä. Mitään kokonaistarkastelua alueen suojeluarvosta ja sen vaikutuksesta kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaan luontoon ei ole tehty. Ratikan hankesuunnitelman luontoselvitykset ovat ajalta ennen tämän alueen kaavan laadintaa. Ratikan kaavarunko ei ole MRL:n mukainen suunnitelma eikä sen väitetty vuorovaikutustarkastelu tai ”nähtävillä	Viranomaisilla on ollut mahdollisuus antaa mielipide kaavan OAS:sta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä lausua kaavaan liittyvien selvityksien riittävyydestä (MRA 28 §). Kuulemisen yhteydessä ei saatu viranomaisilta lausuntoa, jonka mukaan asemakaavan luontoselvitykset olisivat riittämättömät. Faunatica Oy lausui asemakaavan luontoselvityksien riittävyydestä Vantaan ratikka -hankkeen pyynnöstä. Lausunnossa todetaan, että putkilokasviselvitys on ollut tapana tehdä asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä luontotyyppikuviointin lisäksi. Suunnittelualueella tehdyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain

	olot” ole osa tämän kaavan prosessia. Kaava-alueesta ja sen rakentumisen vaikutuksista laajempaan ympäröivään luontoon on tehtävä MRL:n mukaiset luontoselvitykset, jossa kaava-alueen luontoarvoja tarkastellaan myös kokonaisuutena. Alueelle sijoittuu todennäköisesti useita vesilain mukaan suojeltuja noroja. Alue on ympäristöään korkeammalla ja sen latvavesien vaikutus alapuolisiin pienvesiin on todennäköisesti myös merkittävä alueen laajuuden vuoksi. Alueelta on tehtävä pienvesien ja norojen osalta tehtävä vesilain mukaiset selvitykset ja niiden osalta tarvittaessa haettava lausunnot tai luvat vesiviranomaisilta. Selvitykset on syytä tehdä ennen kaavan hyväksymistä, jotta turhat valitusmenettelyt voidaan välttää.	mukaiset vaatimukset on täytetty. Lainsäädäntö ja ohjeistukset ovat päivittyneet selvityksen jälkeen. Lausunnon mukaan myös lahopuun määrä olisi hyvä laskea, Hakunilan metsäsuunnitelma tulisi huomioida, ja koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja ja arvometsää. Selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologisessa verkostossa. Kaavaehdotuksen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä, jossa kartoitettiin suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä esiintyvät luontotyypit, kiinnitettiin erityisesti huomiota kuvioilla olevan lahopuun määrään ja rakennepiirteisiin sekä tarkasteltiin, esiintyykö suunnittelualueella luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain kohteita. Selvityksen mukaan alueella ei katsota olevan metsäistä ekologista yhteyttä, jota olisi tarpeen selvittää. Selvityksen yhteydessä maastossa ei havaittu noroja tai muita vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita, eikä todettu merkittäviä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityistoimia. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia kohteita, mutta osa kuvioista on metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Uhanalaisuusluokissa on vaihtelua, mutta suurin osa luontotyypeistä on vähintään silmälläpidettäviä. Haitallisia vieraslajeja ei selvityksessä havaittu. Lahopuuta esiintyy kohtalaisesti, ja laadullisesti sen monimuotoisuutta tukevia piirteitä. Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 sekä vaikutustenarvioinnin luvun 4.4.2 tekstejä on täydennetty 31.10.2024 valmistuneen luontotyyppiselvityksen mukaisesti.
--	---	--

NRO 1**Valio, 20.2.2024****Muistutus:**

Valio vastustaa esitettyä ratavarikon asemakaavaehdotusta, jossa ratavarikonkaava alue sijoittuu osin Valion omistamalle kiinteistölle.

Valio katsoo, että ratavarikon toteuttamista tulee tutkia uudelleen ilman Valion kiinteistön alueelle sijoittuvaa maaluiskaa. Valion omistamille kiinteistöille 92-410-6-40, 92-410-6-41 ja 92-410-4-32 tulevaisuudessa laadittavassa asemakaavoituksessa teollisuustontin koko ja muoto heikkenee oleellisesti, mikäli asemakaavaehdotuksessa esitetty osa kiinteistöistä lohkaistaan varikkotonttiin. Valio ei myöskään hyväksy, että varikkotontin korkeusaseman vuoksi rakennetaan luiska Valion omistamalle kiinteistölle, joka myöhemmin muutettaisiin tukimuuriksi. Olemme jo aikaisemmin esittäneet, että varikkosuunnitelmaa tulee tiivistää siten, että varikkoalue on toteutettavissa ilman että Valion omistamien kiinteistöjen käytettävyyks heikkenee.

Valio on jo neuvotellut asiasta Vantaa kaupungin edustajien kanssa ja on jo sovittu, että asemakaavaehdotusta muutetaan nähtävillä olon jälkeen seuraavasti;

- *Varikon tontin eteläiselle reunalle on suunnitteilla tukimuuri, jolloin Valion tontin puolelle ei synny varikon tontin tasauksen seurauksena luiskauksia. Tukimuurin on suunniteltu sijoittuvan rakenteineen varikon tontin puolelle.*
- *Ratikan sisäänajon on suunniteltu edelleen tapahtuvan tontin lounaiskulmasta niin, että sisäänajo sijoittuu Valion nykyisen tontin puolelle.*
- *Valion ja varikon tonttien välistä korkomaa-ilmmaa ja varikon pinnantasaussuunnitelmaa on tarpeen tarkastella vielä yhdessä Valion kanssa.*
- *Myös pohjavesiasioita on tarpeen tarkastella vielä Valion ja Kaupunkiliikenteen kanssa yhdessä. Tarkoituksena on laatia varikon pohjaveden hallintasuunnitelma.*
- *Valion tontin kehitys tulevaisuudessa ja mahdolliset tärinälle herkäät laitteet on huomioitava ratikan ja varikon suunnittelussa.*

Vantaan ratikan Varikkoalueen asemakaavoitusprosessin aikana tutustuttavaksemme saatu Vaaralan pohjavesiselvityksen perusteella voidaan vetää johtopäätökset, että hankkeen pohjavesivaikutuksien arvioinnissa ei ole kyetty arvioimaan juuri Varikon alueesta Valion vedenottamolle aiheutuvia vaikutuksia. Kaikki selvityksessä esitetyt arviot on varustettu jatkotutkimustarpeita edellyttävillä varauksilla. Aineistossa todetaan useasti, että pohjaveden virtaussuunnat tulee selvittää varikon alueella, jotta vaikutuksia Valion ottamon alueella kyetään arvioimaan paremmin.

Vesilain 3 luvun 2 §:n mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

- *Varikon rakennusaikana vaikutukset voivat näkyä Valion vedenottamon pohjavedessä laatumuutoksina, kuten pohjaveden samentumisena, joka palautuu ennalleen rakentamisen loputtua.*
- *Varikkoalueen rakentamisen myötä alueen valuntaolosuhteet muuttuvat vettä läpäisemättömän pinta-alan kasvaessa. Rakennetussa tilanteessa alueella on kattopinta-alaa noin 1,2 ha, päällystettyä pintaa noin 1,2 ha ja piha- ja viheraluetta noin 0,4 ha. Rakentamisen jälkeen eri pinnoilta muodostuu hulevesiä noin 311 m³ eli noin 8-kertaisesti nykytilaan verrattuna.*

Pohjavesiselvityksessä on pohjavesivaikutusten osalta esitetty suoria epävarmuuksia Fazerilan pohjavesialueen osa-alueen III osalta, eli ratikkavarikon osalta. Aineiston mukaan ratikkavarikon alueelta ei ole pohjaveden pinnan tietoja, eikä varmuutta pohjavesialueen rajasta. Tietojen perusteella pohjaveden virtaussuuntia voidaan vain arvioida. Vaikutusten osalta aineistossa on arvioitu varikon rakentamisen vähentävän alueella muodostuvan pohjaveden määrää. Lisäksi rakentamisaikana Valion Veden ottamon pohjavedessä voi näkyä laatumuutoksia, jotka kuitenkin mahdollisesti palaavat ennalleen rakentamisen

jälkeen.

Onko kaavoituksella ollut käytössään tarkennettu pohjavesiselvitys?

Pohjavesikaivo on Valion Vantaan tehtaan ensisijainen vesilähde eikä Valio voi hyväksyä, että sen veden laatu heikkenee edes tilapäisesti. Alueen pohjaveteen kohdistuva mahdollinen tilapäinen tai pysyvä haitta tulee korvata täysimääräisesti Valiolle.

Vastine:

14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu luiska-alue on poistettu ja kaava-aluetta ja varikon tonttia on pienennetty kaavaehdotuksessa varikon päivitetyyn maankäyttösuunnitelman mukaisesti niin, että vain ratikan sisäänajo Länsimäentien varrella sijoittuu Valion omistaman kiinteistön puolelle. Päivitetystä maankäyttösuunnitelmassa on osoitettu suunnitellun varikon tontin puolelle tukimuuri, jolloin luiskausta ei enää tarvita.

Suunnitellun varikon ja sen eteläpuoliselta alueelta on valmistumassa tarkennettu pohjavesiselvitys. Lisätutkimuksissa on tehty kairauksia, asennettu uusia pohjaveden havaintoputkia ja otettu pohjavesinäytteet tarkempia laboratoriotutkimuksia varten. Lisäksi on suoritettu pohjaveden pinnan tason mittauskierros ja luotu numeerinen pohjaveden virtausmalli, jolla on suoritettu simulaatioita ratikkavarikon pohjavesivaikutuksien arvioimiseksi. Alustavien virtausmallituloksien mukaan pohjaveden pinnan taso ei tule laskemaan varikon rakentamisen aikana tai rakentamisen seurauksesta varikon tontin läheisyydessä. Selvityksen alustavia tuloksia on esitelty Valiolle 18.11.2024. Sittenmin laskelmia on tarkennettu mm. varikon kattovesien imeyttämisen vaikutuksen arviolla, ja arvion mukaan pohjaveden pinnan taso ei tule laskemaan myöskään Varikon tontilla.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu pohjaveden suojelu useilla pohja- ja hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavassa on määrätty mm., että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

Tarkistukset:

14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu luiska-alue on poistettu ja kaava-aluetta ja varikon tonttia on pienennetty niin, että vain ratikan sisäänajo Länsimäentien varrella sijoittuu Valion omistaman kiinteistön puolelle.

NRO 2**Alueen asukas, 26.2.2024****Muistutus:**

Kiinteistöni [REDACTED] eli kotini sijaitsee tulevan Vantaan ratikan varikon "kyljessä" osoitteessa [REDACTED]. Tonttini jätettiin siis kaavan ulkopuolelle, tällä erää. Laajennusosa on mahdollisesti tulossa, mutta siitä ei ole tiedotettu tarkemmin.

Olen [REDACTED]-vuotias hyvässä kunnossa oleva [REDACTED] — mieheni [REDACTED]. [REDACTED] on lapsuudenkotini, jossa olen asunut lähes koko ikäni. Olemme asuneet erinäisten kaavoitussuunnitelmien vuoksi ikävässä epätietoisuudessa nyt viimeiset 10 vuotta, eikä loppua näy tulevan. Kymmenen vuotta sitten alueelle kaavailtiin rekkaparkkia, minkä jälkeen olemme henkisesti jättäneet hyvästejä takapihalta alkaville marja- ja sienimetsille, oman pihan suurta satoa tuottavalle puutarhalle puhumattakaan terassilla nautituista aamukahveista lintujen pesintää seuratessa. Viime juhannuksena kettukin toi pihallemme neljä poikastaan näytille.

Tämä kaikki on nyt vaihtumassa raivaamisesta ja rakentamisesta johtuviin räjäytysääniin, kallion poraukseen ja metsän kaatamiseen. Lisäksi kaiken tämän rakentamisen aikana koirani tulee haukkumaan rodulle ominaiseen tapaansa. Tilanne on täysin absurdi ja järjenvastainen! Koko kuvio täyttää epäinhimillisyyden kriteerit ja paljon enemmän. [REDACTED] ei tule olemaan asumiskelpoinen saatikka mistään näkökulmasta terveellinen paikka asua — ei rakentamisen aikana eikä myöskään varikon naapurina.

No, meille annettiin mahdollisuus poistua paikalta 2015, jolloin kaupunki tarjosi roposia kodistamme, josta olemme pitäneet erittäin hyvää huolta. Tuolloin kaupungin omat insinöörit kävivät toteamassa, että onpa harmittavan hyvä talo ja iso ihana puutarha. Olemme jatkuvasti panostaneet ja kehittäneet kiinteistöämme, paitsi viimeisen kymmenen vuoden aikana, jolloin Vantaan kaupunki on roikottanut meitä niin sanotusti "löysässä hirressä". Emme ole voineet tietää koska tulee lähtö ja tuleeko. On täysin käsittämätöntä, että samalla kun Vantaan kaupunki polkee omia asukkaitaan tällä tavalla, se satsaa lähes miljoonalla eurolla hiihtourheiluun (lumetuskontti Hakunilan urheilupuistossa)!

Tämä on kannanottoni tässä vaiheessa. Tulen kääntämään kivet ja kannot saadakseni oikeutta. Mutta vaihtoehtoisesti olen myös valmis neuvottelemaan tontin myymisestä asianmukaiseen hintaan. Pieneen kerrostaloyksioon joutuminen olisi sama kuin vankilatuomio minulle, joka on koko ikänsä asunut [REDACTED].

Vastine:

Vaaralan raitiovaunuvarikon hankesuunnitelmasta on laadittu laajennusvarauksineen kaksi alustavaa toiminnallista maankäyttövaihtoehtoa (2.3.2023), jotka ovat kaavaselostuksen lopussa liitteinä. Ensisijaisessa vaihtoehdossa laajennusvaraus on osoitettu tontin länsireunaan. Hankesuunnitelman toiminnallisessa vaihtoehtoratkaisussa laajennusosa on osoitettu tontin itäpuolelle, ratikkavaunujen huolto- ja säilytyshallin sekä huoltoajoneuvo- ja varastorakennuksen väliin. Asemakaavaehdotuksessa varikolle osoitettua tonttia ei ole suunniteltu laajennettavan. Kaavaehdotuksella varaudutaan jo mahdolliseen varikon rakentamisen laajentamiseen.

Kaavaselostuksen luvussa 3.4 on kerrottu kaavan laatimisen pohjana olleesta hankesuunnitelmasta ja varikon mitoituksen lähtökohdista. Vaaralan raitiovaunuvarikon hankesuunnitelma (2.3.2023) löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta kohdasta selvityksiä ja aineistoja: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/vantaan-ratikan-selvityksia-ja-aineistoja>

Suunnitellun varikon sijaintikriteereinä on ollut mm. Vantaan ratikan reitin läheisyys ja sen saavutettavuus myös Helsingin suuntaan, huomioiden Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 - suunnitelman muut suunnitellut raitiotiehankeet, jotka mahdollisesti tulevaisuudessa kulkisivat Vantaan ratikan reitin varrelle. Sijainti Kehä III:n ja Länsimäentien kupeessa on kuitenkin syrjäinen Vantaan ratikan reitin varren asumisen keskittymiin nähden.

Etenkin suurissa kaupungin kehityksen ja kasvun mahdollistavissa hankkeissa voi joillekin osapuolille koitua myös haittoja, jotka pyritään minimoimaan kaavatyön sekä mahdollisesti hankkeen jatkosuunnittelun aikana. Varikkoaluetta on tiivistetty kaavatyön ja hankkeen jatkosuunnittelun aikana mahdollisimman paljon, ottaen huomioon varikon toimintaedellytykset, laajennusvaraukset ja ympäristön rakentamiselle asettamat reunaehdot. Kaavaehdotus on osa Vantaan ratikan seudullista hanketta. Kaavan mahdollistama hanke ja rakentaminen ei ole hankkeen yhteiskunnallinen merkitys ja tarkoitus huomioiden kohtuuton.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 3**Kaksi yksityishenkilöä, 27.2.2024****Muistutus**Luontoselvitykset puutteellisia

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty riittäviä luontoselvityksiä. Myöskään yleiskaavatyön yhteydessä ei tehty aluetta koskevia luontoselvityksiä. Yleiskaavatyössä viitattiin vain siihen, että luontoselvitykset tehdään ratikan hankesuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavassa on viitattu Ratikan hankesuunnitelman yhteydessä tehtyihin luontoselvityksiin ja lainattu niistä osia, jotka koskevat kaavan aluetta. Tarkastelualueena on hankesuunnitelman luontoselvityksissä ollut koko 20 km pitkän ratikkalinjan alue. Eri luontoselvityksistä on poimittu kohtia, jotka alueellisesti näyttäisivät kohdistuvan kaava-alueelle. Selvityksissä on tunnistettu alueelta useita suojeluarvoltaan merkittäviä kohteita, jotka erikseen tarkasteltuina eivät selostuksen mukaan ole suojeluarvoltaan poikkeuksellisen merkittäviä. Mitään kokonaistarkastelua alueen suojeluarvosta ja sen vaikutuksesta kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaan luontoon ei ole tehty.

Itse asiassa Ratikan hankesuunnitelman luontoselvitykset ovat ajalta ennen tämän alueen kaavan laadintaa. Ratikan kaavarunko (049) ei ole MRL:n mukainen suunnitelma eikä sen väitetty vuorovaikutustarkastelu tai ”nähtävillä olot” ole osa tämän kaavan prosessia. Ehdotuksessa esitetyt luontoselvitykset eivät ole riittäviä. Kaava-alueesta ja sen rakentumisen vaikutuksista laajempaan ympäröivään luontoon on tehtävä MRL:n mukaiset luontoselvitykset, jossa kaava-alueen luontoarvoja tarkastellaan myös kokonaisuutena.

Norot

Alueelle sijoittuu todennäköisesti useita vesilain mukaan suojeltuja noroja. Tähän viittaa asemakaavatyön yhteydessä tehty hulevesiselvitys, josta lainaus alla. Alue on ympäristöään korkeammalla ja sen luvattujen vaikutus alapuolisiin pienvesiin on todennäköisesti myös merkittävä alueen laajuuden vuoksi. Alueelta on tehtävä pienvesien ja norojen osalta tehtävä vesilain mukaiset selvitykset ja niiden osalta tarvittaessa haettava lausunnot tai luvat vesiviranomaisilta.

Selvitykset on syytä tehdä ennen kaavan hyväksymistä, jotta turhat valitusmenettelyt voidaan välttää.

”

Vantaan varikon hulevesiselvitys**5. YHTENVETO JA SUOSITUKSIA**

Tässä työssä laadittiin hankeselvitystä varten Vantaan kaupungille hulevesiselvitys. Selvityksessä tarkastellaan hulevesien hallinnan toimenpiteitä alueella, johon on määrä rakentaa Vantaan ratikan varikko. Suunnittelualue on kooltaan noin 4 hehtaaria. Nykytilassa tontti on rakentamatonta metsämaata. Suurilta osin alueella vedet nykyisin kulkeutuvat maanpintaa pitkin kaakkoon yksityisille kiinteistöille.”

Vastine:

Varikon asemakaavatyöstä nro 931200 on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.4.2021 ja se on päivitetty 24.3.2022. OAS ja kaavaehdotus ovat olleet MRL:n 62–65 §:ien sekä MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä. Viranomaisilla on ollut mahdollisuus antaa mielipide kaavan OAS:sta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä lausua kaavaan liittyvien selvityksien riittävytydestä (MRA 28 §).

Kuulemisen yhteydessä ei saatu viranomaisilta lausuntoa, jonka mukaan asemakaavan luontoselvitykset olisivat riittämättömät.

Vantaan ratikka -hanke pyysi Faunatica Oy:ltä lausuntoa asemakaavan luontoselvityksien riittävydestä. Faunaticaa pyydettiin lausumaan:

1. Täyttääkö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset luontoselvityksistä.
2. Täyttääkö asemakaava selvityksien osalta vesilain mukaiset vaatimukset.

Lausunnon todetaan, että suunnittelualueelta on tehty kaikki yleisimmät kaava-alueilta tilattavat luontoselvitykset lukuun ottamatta putkilokasviselvitystä, joka on ollut tapana tehdä asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä koko selvitysalueen kattavan luontotyyppikuvioinnin lisäksi. Suunnittelualueella tehdyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain mukaiset vaatimukset on täytetty luontotyyppiselvityksessä.

Lausunnon mukaan suunnittelualueella ei ole sellaisia tyypillisiä elinympäristöjä, joissa yleensä voi odottaa esiintyvän erityisesti huomioitavaa putkilokasvilajistoa, huomionarvoisia lajeja voi kuitenkin kasvaa hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Tosin Vantaalla putkilokasviselvitys ei ole sisällynyt ainakaan kaikkiin asemakaavojen luontoselvityksiin.

Faunatican lausunnon mukaan luontotyyppiselvityksessä rajattiin yleispiirteisten selvitysten tapaan vain arvokkaat kohteet eikä tehty kattavaa luontotyyppikuviointia, jossa myös arvokohteiden ulkopuolinen nk. tavallinen luonto kuvataan ainakin pintapuolisesti. Luonnonsuojelulainsäädäntö ja Suomen ympäristökeskuksen ohjeistukset ovat päivittyneet luontoselvityksen tekemisen jälkeen, minkä vuoksi selvitys on tarpeen päivittää: Luontotyyppikuvioiden arvoluokittelun tulisi vastata Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2023) luokittelua. Olisi hyvä myös laskea lahoppuun määrä luontotyyppikuvioilta, mikäli mahdollista. Hakunilan metsäsuunnitelma tulisi huomioida, ja että koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja ja arvometsää. Lausunnon mukaan selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologisessa verkostossa. Ekologisia yhteyksiä suunnittelualueella tai alueen sijoittumista Vantaan ekoverkostoon ei ole erikseen selvitetty.

Kaavaehdotuksen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä. Vuoden 2024 selvityksessä kartoitettiin suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä esiintyvät luontotyytit, havainnoitiin ja arvioitiin niiden ekologista tilaa sekä kiinnitettiin erityisesti huomiota kuvioilla olevan lahoppuun määrään ja rakennepiirteisiin. Selvityksessä tarkasteltiin myös, esiintyykö suunnittelualueella luonnonsuojelulain (9/2023), metsälain (1093/1996) ja vesilain (587/2011) kohteita ja luokiteltiin luontotyytit Suomen ympäristökeskuksen Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –oppaan mukaisesti (Mäkelä & Salo 2023). Lisäksi selvityksessä on luokittelu METSO-ohjelman mukaisilla luonnontieteellisillä valintaperusteilla (Syrjänen ym. 2016). Varsinainen yksityiskohtainen luontotyyppiselvitys on tehty varikoksi suunnitellulla, runsaan kuuden hehtaarin alueella. Kokonaisvaltaisen käsityksen saamiseksi alueen luontoarvoista on kuitenkin tarkasteltu pääpiirteissään myös varikkoon rajautuvia luontotyypppejä, eli selvitys kattaa hieman yli 11 hehtaarin alueen. Lisäksi selvityksessä arvioitiin ekologisen runkoyhteyden selvitystarvetta.

Selvityksen mukaan ihmistoiminnalle valjastettujen alueiden sekä sen, ettei alue ole kytkeytynyt ympäröiviin metsiin leveiden katualueiden vuoksi, alueella ei katsota olevan metsäistä ekologista yhteyttä, jota olisi tarpeen selvittää. Selvityksen yhteydessä maastossa ei havaittu noroja tai muita vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita, eikä todettu merkittäviä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityistoimia. Selvityksen mukaan luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet sijoittuvat suunnittelualueen itä- ja pohjoisosiin, joissa on myös METSO-luokkaan I ja II kuuluvia kuvioita. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia kohteita, mutta osa kuvioista on metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Uhanalaisuusluokissa on vaihtelua, mutta suurin osa luontotyypeistä on vähintään silmälläpidettäviä. Haitallisia vieraslajeja ei selvityksessä havaittu. Lahoppuuta esiintyy kohtalaisesti, ja laadullisesti sen monimuotoisuutta tukevia piirteitä.

Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 sekä vaikutustenarvioinnin luvun 4.4.2 tekstejä on täydennetty 31.10.2024 valmistuneen luontotyyppiselvityksen mukaisesti. 31.10.2024 valmistunut luontotyyppiselvitys löytyy kaavaehdotuksen nettisivulta [Vantaan ratikka: Varikko Vaaralaan | Vantaa](#)

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 sekä vaikutustenarvioinnin luvun 4.4.2 tekstejä on täydennetty 31.10.2024 valmistuneen luontotyyppiselvityksen mukaisesti.



Vantaa

931200 Vantaan ratikka:

VARIKKO

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan selostus, joka koskee 11.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 931200. Kaa-voitus on tullut vireille 23.11.2020 numerolla 062800 Vantaan ratikka: asemakaavat ja asema-kaavamuutokset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.9.2021. Lisäksi kaava-hankkeesta nro 931200 on 6.4.2021 julkaistu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivitetty 23.3.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kortteli 93203 sekä erityisaluetta kaupunginosassa 93, Vaarala.

Tonttijako:

Kortteli 93203 kaupunginosassa 93, Vaarala.

Asemakaavalla osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jonne sijoittuu Vantaan raitiovaunuvarikko ja siihen liittyvät korjaamo-, huolto- ja toimistotilat, sekä suojaviheraluetta, jolla ympäristö säilytetään (EV/s).

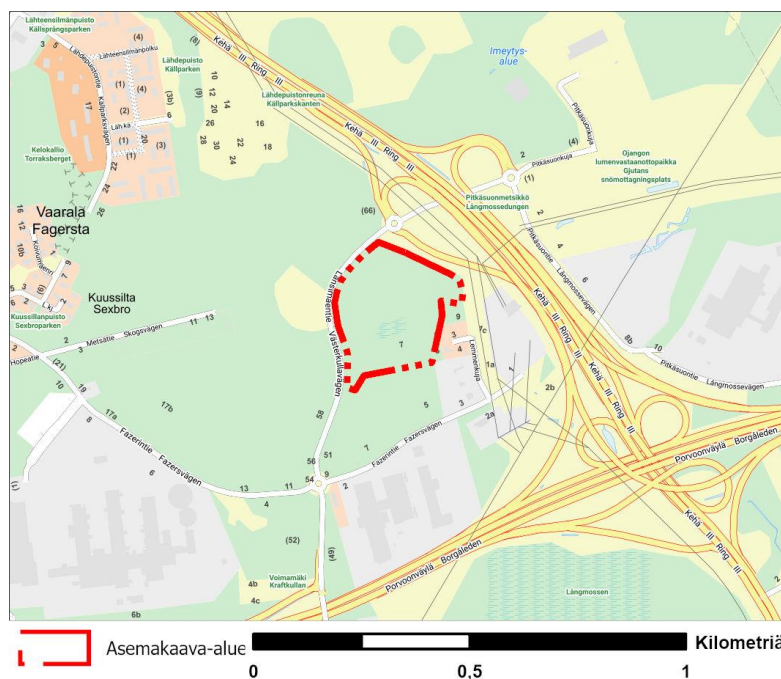
Kaavan laatijat: Anna Sarikaya, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

anna.sarikaya@vantaa.fi, puh. 050 302 9028 (18.6.2023 asti)

Tea Taponen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

tea.taponen@vantaa.fi, puh. 040 483 9054 (19.6.2023 alkaen)

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Vaaralassa Hakunilan suuralueella, Kehä III:n ja Länsimäentien risteyksen eteläpuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Kehä III:en, idässä osin Lemmenkujaan, etelässä kiinteistön rajaan ja lännessä Länsimäentiehen.

Kuva 1. Suunnittelualan sijainti kaupunkikartalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.
- Vantaan ratikan hankkeen asemakaavoitus tuli vireille hankkeiden yhteisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman "Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun

- aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mieli piteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 062800 pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Mieli piteistä kaksi koski Varikon kaava-alueen lähiympäristöä.
 - Hankkeesta 062800 järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis).
 - Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023 (koko ratikan linja).
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ” 931200 Vantaan ratikka: Varikko” asetettiin nähtäville 6.4.2021. Puhelinaika järjestettiin 20.4.2021. Mieli piteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 931200 pyydettiin 6.5.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 16 kappaletta.
 - Kaavan nro 931200 osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.3.2022. Puhelinaika kaavasta järjestettiin 14.4.2022. Mieli piteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 28.4.2022 mennessä ja niitä saatiin 10 kappaletta.
 - Varikon alustava hankesuunnitelma valmistui 2021 (Ramboll Finland Oy). Hankesuunnitelmaan liittyy vaikutustenarviointi (Ramboll 30.11.2021), meluselvitys (Ramboll 1.7.2021), hulevesiselvitys (Ramboll 30.6.2021) sekä hiilineutraaliusselvitys (Ramboll 30.8.2021).
 - Varikon alustavaa hankesuunnitelmaa on tarkennettu hankesuunnitelman selostuksella sekä maankäyttökaavioilla (vaihtoehdot 1 ja 2) 2.3.2023 (Kaupunkiliikenne Oy ja Arkkitehtityöhuone APRT Oy). Asemakaavaratkaisu perustuu 2.3.2023 päivättyyn hankesuunnitelmaan.
 - Kaava-alueen kiinteistönomistajan (Valio Oy) kanssa on keskusteltu kaavaratkaisusta vuosien 2022 ja 2023 aikana.
 - Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.
 - Kaupunginhallitus päätti 15.1.2024 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
 - Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 31.1.–29.2.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja niitä saatiin 8 kpl. Muistutuksia vastaanotettiin 3 kappaletta.
 - Kaavalauseuntojen lisäksi Vantaan ratikka -hanke pyysi Faunatica Oy:ltä lausunnon kaava-alueen luontoselvityksien riittävydestä. Kaava-alueen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä, Faunatican lausuntoon perustuen.
 - Asemakaavaehdotukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
 - Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) käyttötarkoitusta tarkentavaa kaavamääräystä on tarkennettu niin, että alueelle saa sijoittaa raitiovaunuvarikon ja raitiovaunuliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat.
 - Kaava-aluetta rajattiin pienemmäksi etelästä niin, että 14.11.2023 päivättyssä kaavaehdotuksessa osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa luiskan (lu) poistettiin.
 - Päivitettiin hule- ja pohjavesimääräyksiä saadun lausunnon perusteella.
 - Kaava-alueen lounaiskulmaan lisättiin pohjaveden muodostumisaluetta koskeva kaavamääräysalue (pv/1).
 - Lisättiin 31.10.2024 laaditun luontoselvityksen perusteella kaavamääräys, jonka mukaan tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

- Kaavaselistusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien, 31.10.2024 päivätyn luontotyyppiselvityksen sekä saadun lausunnon perusteella. Selvityksen ja lausunnon perusteella kaavaselistuksen luvun 2.1.2 luontoselvityksiä ja vesistöjä sekä 4.4.2 luontovaikutuksia koskevia tekstejä tarkennettiin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	6
2. Lähtökohdat	8
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	8
2.2 Suunnittelutilanne	24
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	30
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	30
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	30
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	42
3.4 Asemakaavaratkaisu.....	43
4. Asemakaavan kuvaus.....	48
4.1 Kaavan rakenne	48
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	49
4.3 Aluevaraukset.....	49
4.4 Kaavan vaikutukset.....	50
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	65
4.6 Nimistö	65
5. Asemakaavan toteutus	65
6. Kaavatyöhön osallistuneet	65
7. Asemakaavan seurantalomake	67
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	69
9. Muu suunnitelma-aineisto	74

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake 30.10.2023.
- Asemakaavakartta ja -määräykset 14.11.2023
- Vihertehokkuuslaskelma 2.10.2023
- Vaaralan raitiovaunuvarikko, Hankesuunnitelman maankäyttökaavio 2.3.2023, Arkkitehtityöhuone APRT
- Vaaralan raitiovaunuvarikko, Hankesuunnitelman maankäyttökaavio - Toiminnallinen vaihtoehtoratkaisu 2.3.2023, Arkkitehtityöhuone APRT

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Kaavaselostuksen kannen kuva: Arkkitehtityöhuone APRT Oy, 31.10.2023
- Vantaan ratikkavarikon toimintakuvaus, Ramboll Finland Oy, 15.9.2021
- Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma, Vaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 30.11.2021
- Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma, Hiilineutraaliusselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.8.2021
- Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 1.7.2021
- Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2021
- Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy, 21.3.2022
- Vaaralan raitiovaunuvarikko, Hankesuunnitelman selostus 2.3.2023, Kaupunkiliikenne Oy
- Vaaralan raitiovaunuvarikko, Hankesuunnitelman liite 1. Hankesuunnitelman liitekuvat, 2.3.2023, Arkkitehtihuone APRT Oy
- Vaaralan raitiovaunuvarikko, Hankesuunnitelman liite 2. Toiminnallinen vaihtoehtoratkaisu, luonnos, 2.3.2023, Arkkitehtihuone APRT Oy
- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja>
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Manninen, E., Vasko, V. & Makkonen, H. 2020: Vantaan ratikan kaavarunon ja asemakaavojen luontoselvitykset vuonna 2020 – Faunatican raportteja 53/2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaan väestö 2021/2022. Vantaan kaupunki 2023.
- Vantaan raitioradan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023

- Vantaan ratikkatalouden tiivistelmä, Vantaan kaupunki 3.5.2021
- Metsäsuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2020
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaan ratikan itäisen osuuden tärinä- ja runkomeluserveys, Afry & WSP Finland Oy, 18.1.2023.
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022
- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022.
- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki
- Vantaan ratikka, Vaaralan varikon luontotyyppiselvytys, 31.10.2024. Juuli Lehtinen, Vantaan kaupunki
- Vantaan ratikka, Vaaralan varikon pohjavesiselvityksen ja -vaikutusarvion alustavat tulokset 2025

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava mahdollistaa Vantaan ratikalle suunnitellun raitiovaunuvarikon rakentamisen Vantaan Vaaralaan. Kaavassa osoitetaan 20 000 kerrosneliömetriä raitiotievaunujen säilytys-, huolto- ja kunnossapitotiloja sekä toimisto- ja sosiaalitiloja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) korkeintaan kahteen kerrokseen. Lisäksi kaavassa osoitetaan suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Asemakaavassa annetaan muassa pohjavesien suojeluun, hiilineutraaliuteen, energiaan, melun torjuntaan, kaupunkikuvaan sekä alueen maisema- ja luontoarvoihin liittyviä määräyksiä.

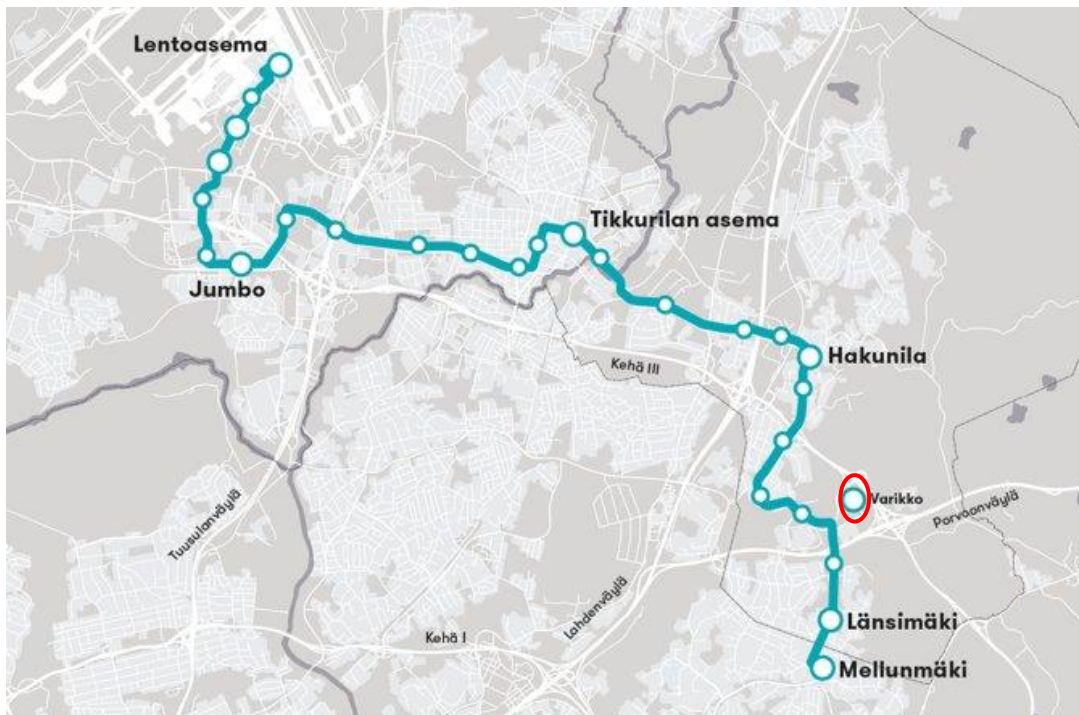
Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoite on otettu huomioon asemakaavan määräyksissä, joilla ohjataan tulevaa varikkoa mahdollisimman hiilineutraaliksi.

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

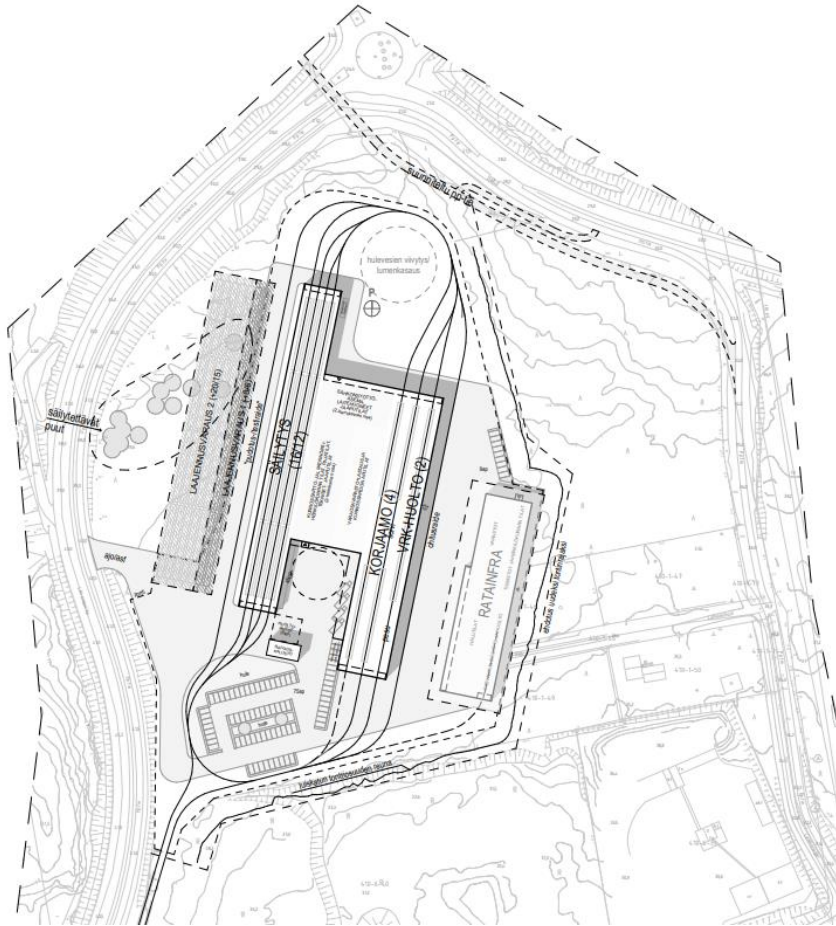
Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019. Yleissuunnitelmaan pohjautuvassa jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reitille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Lisäksi on laadittu kaavarunko, joka ohjaa reitin varren kaupunkikehitystä pitkällä aikavälillä.

Asemakaavaehdotus 931200 Vantaan ratikka: Varikko perustuu Kaupunkiliikenne Oy:n ja Arkkitehtiyöhuone APRT Oy:n 2.3.2023 laatimaan Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuosien 2023–2025 työohjelmassa. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.



Kuva 2. Vantaan ratikan reitti Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Varikon sijainti on esitetty punaisella.



Kuva 3. Vantaan ratikan varikon hankesuunnitelman asemapiirros (Arkkitehtihuone APRT 2.3.2023).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella, Vaaralan kaupunginosassa, vilkkaasti liikennöidyn Kehä III länsipuolella ja Porvoonväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Länsimäentiehen ja itäpuolelta osin Lemmenkujaan. Lemmenkujalla suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee asuttu kiinteistö, jonne on ajoyhteys tontin pohjoispuolelta. Kaava-alue rajautuu niin, että ajoyhteys jää kaava-alueen ulkopuolelle. Lemmenkujan itäpuolella sijaitsee Länsisalmen sähköasema. Vantaan betoniasema, jossa toimii Ruskon Betoni Oy, sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle. Alueen etelä- ja lounaispuolelle sijoittuvat Valion ja Fazerin tuotantolaitokset. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa olevaa metsäaluetta sekä Länsimäentien osalta katualuetta. Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu osin Valio Oy:n omistamalle alueelle. Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Fazerila I määrittelyllä pohjavesialueella. Alue on asemakaavoittamaton. Suunnittelualueen koko on noin 6,6 ha.



 Asemakaava-alue  metriä

Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueesta.

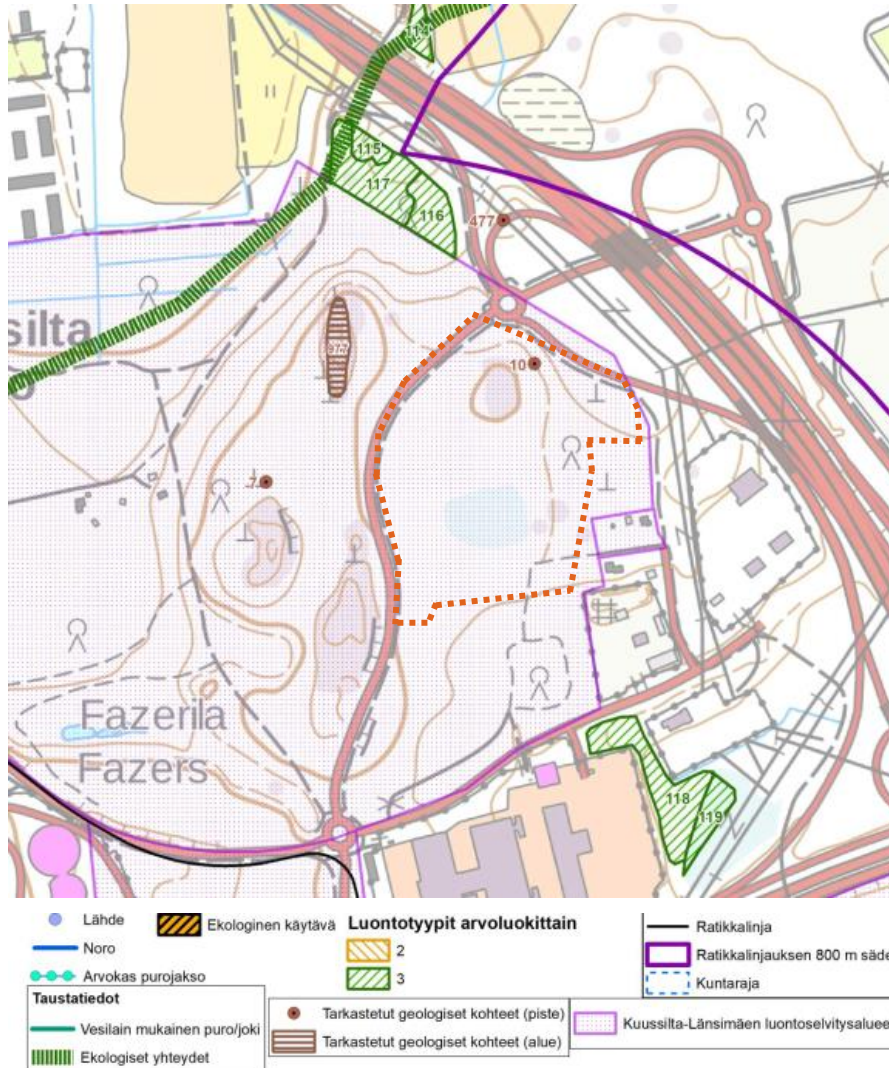
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Vaaralan maisemaa hallitsevat korkeiksikin nousevat kallioalueet ”vaarat”. Nykyiset metsäalueet ovat lähinnä varjoisia kuusimetsiä ja kalliolakien välisiä männiköitä. Vaaralan itäreunalla on pienialaisia, lähes luonnontilaisia korpia. Vaaralan rakentaminen alkoi 1940- ja 1950-luvuilla, jolloin Vaarala sijaitsi syrjässä, erillään muista asuinalueista ja huonojen tieyhteyksien päässä. Aikakausi näkyy alueen tieverkostossa, vanhat kadut ovat melko kapeita eikä jalkakäytäviä ole. (*Vantaa alueitain 2015*)

Suunnittelualueen maisemaa leimaavat suuret liikenneväylät, alueen itäpuolella sijaitsevat voimajohdot, suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat betoniasema ja Valion ja Fazerin tehtaat sekä suunnittelualueella ja sen luoteispuolella Länsimäentien toisella puolella olevat metsäalueet. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee geologinen kohde **Vaaralan lohkarieikko** (nro 10), joka on tarkistettu Vantaan ratikan kaavarungon ja asemakaavojen luontoselvitysten yhteydessä (Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: *Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021.*). Paikannetulla kohdalla on pieniä lohkarieitoja, suuremmat lohkarieit sijaitsevat hieman kauempana kaakossa.



Kuva 5. Suunnittelualueen geologisen kohteen sijainti (numero 10) (Faunatican raportteja 38/2021). Kaava-alueen likimääräinen raja on esitetty oranssilla katkoviivalla.

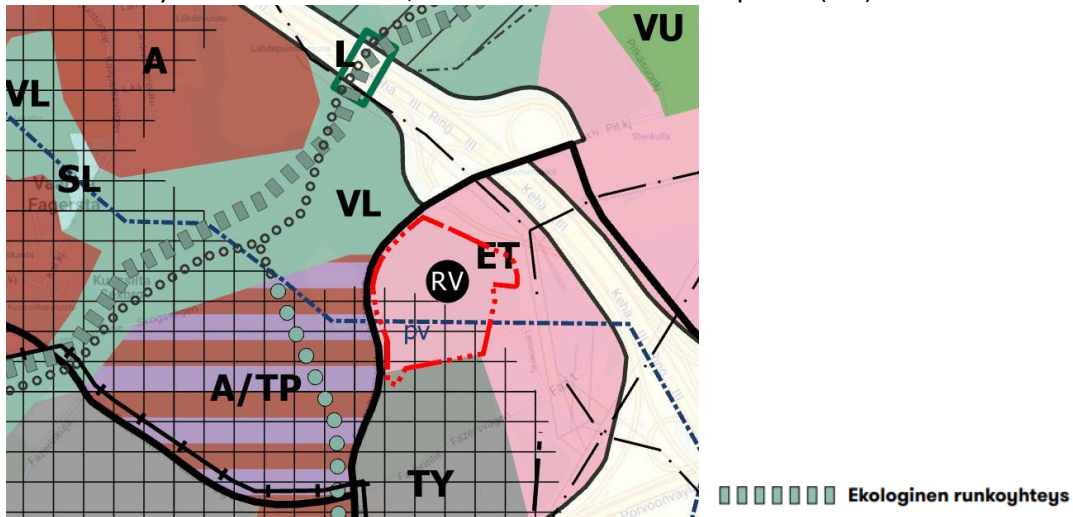
Ekologiset yhteydet

Suunnittelualueutta ja sen eteläpuoliselta metsäaluetta (yht. hieman yli 11 ha, kuva 11) koskeva luontotyyppiselvitys valmistui 31.10.2024. Selvityksessä arvioitiin myös mm. alueen metsäisen ekologisen yhteyden kytkeytyneisyyttä läheisiin metsäalueisiin. Selvityksen mukaan selvitysalue on kaikilta puoliltaan teiden rajaama ja sen ympärillä on merkittävää ihmistoimintaa. Yhteys ympäröiviin metsäisiin alueisiin on katkennut Vantaan karttapalvelussa olevien vanhojen ilmakuvien perusteella viimeistään vuosien 2013–2015 välillä rakennetun Länsimäentien Kehä III:n asti ulottuvan osan myötä. Lisäksi alue on ilmakuvien perusteella jo ennen tuolloin tapahtuneita muutoksia ollut ihmistoiminnan ympäröimä muista suunnista kymmenien vuosien ajan. Selvityksen mukaan ihmistoiminnalle valjastettujen alueiden sekä sen, ettei alue ole kytkeytynyt ympäröiviin metsiin

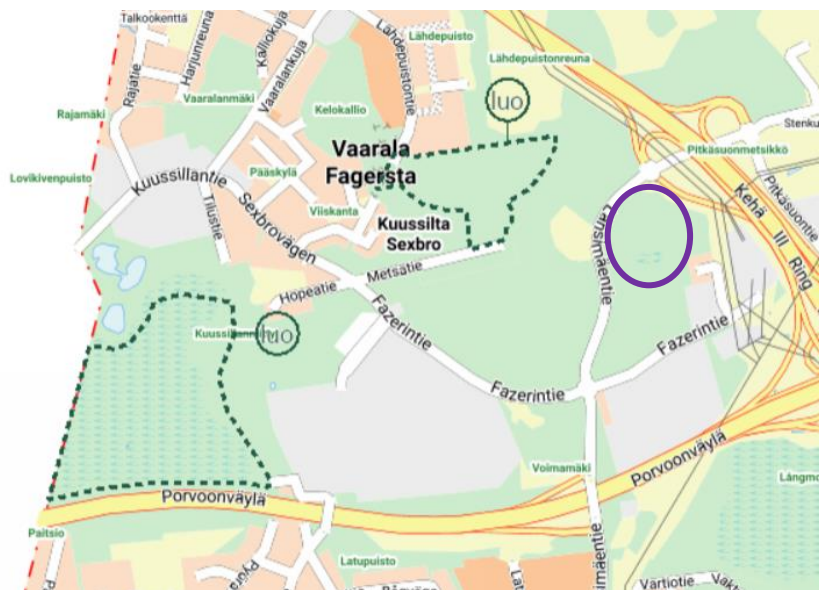
leveiden katualueiden vuoksi, alueella ei katsota olevan metsäistä ekologista yhteyttä, jota olisi tarpeen selvittää. (Vantaan kaupunki, 31.10.2024)

Kaava-alueen luoteispuolella yhdistyy kaksi maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Nämä yhdistävät muun muassa Helsingin Vanhankaupunginlahden alueet Hakunilan virkistysalueeseen ja edelleen Sipoonkorven kansallispuistoon. Yhteydet ovat osoitettu Uusimaa-kaavassa 2050 sekä Vantaan yleiskaavassa 2020.

Kaava-alueen lähelle ja ekologisten yhteyden varrelle sijoittuu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta; Brandtsinmäet sekä Lähdepuisto (luo).



Kuva 6. Kaava-alueen luoteispuolella kulkee merkittävä ekologinen yhteys. (Yleiskaava 2020)



Kuva 7. Lähiympäristön luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. (Yleiskaava 2020). Varikon kaava-alue on esitetty lilalla ympyrällä.

Luontoselvitykset

Luontoselvitykset 2020–2021

Kuussillan ja Länsimäen kaavarunkoalueilta on laadittu luontoselvitykset vuonna 2020 (Makkonen, H., Koskimies, P., Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Vantaan Kuussillan ja Länsimäen kaavarunkoalueiden luontoselvitykset vuonna 2020. – Faunatican raportteja 47/2020). Selvitys sisältyy

vuonna 2021 tehtyyn luontoselvityksen koosteraporttiin ja sitä on täydennetty (Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021).

Suunnittelualue on erillinen, leveiden ajoväylien rajaama havupuuvaltainen alue. Kaupungin metsäsuunnitelman perusteella alueen metsät ovat eri-ikäisistä havupuumetsää; itäpuoli pääosin varttunutta kasvatusmetsikköä ja länsipuoli pääosin uudistuskypsää metsikköä. Metsässä kulkee jonkin verran polkuja ja metsänpohja on paikoin kulunutta.

Vantaan metsäsuunnitelmassa suunnittelualueen metsä on määritelty hoitoluokkaan C5 arvometsät. Arvometsä kuvaa luontoarvon, maiseman, kulttuurin tai muun erityispiirteen vuoksi arvokasta aluetta. Alueen pohjois- ja länsiosissa on varttunutta havupuuvaltaista sekametsää, joka on luontoselvitysten perusteella suojainen ja luonnontilaltaan vähän heikentynyttä. Tässä metsikössä on odotettavissa lahopuumäärän myös lisääntyvän. Pohjoisosassa on myös avokallioaluetta kalliomäntyineen. Erityisesti Länsimäentien varressa on varttuneemman kasvatusmetsikön nuorta koivikkoa. Alueen koilliskulmassa sijaitsevassa kuusivaltaisessa metsässä esiintyy korpimaisuutta ja muutamia lahopuukeskittyviä.

Suunnittelualueen luoteisosassa ja osin suunnittelualueen ja Länsimäentien väliin jäävällä alueella on kymmenkunta vanhempaa mäntyä, ns. **kilpikaarnamäntyä** (kuva 8). Kilpikaarnamänty-esiintymän paikkeilla on sijainnut pieni luonnon tilainen korpisuo (Fazerilan suo 3), joka sittemmin on kuivunut ja on nykyisin kangasmetsää.



Kuva 8. Suunnittelualueen luoteiskulmaan sijoittuvat ns. kilpikaarnamännyn (Eeva Eitsi 14.6.2021).

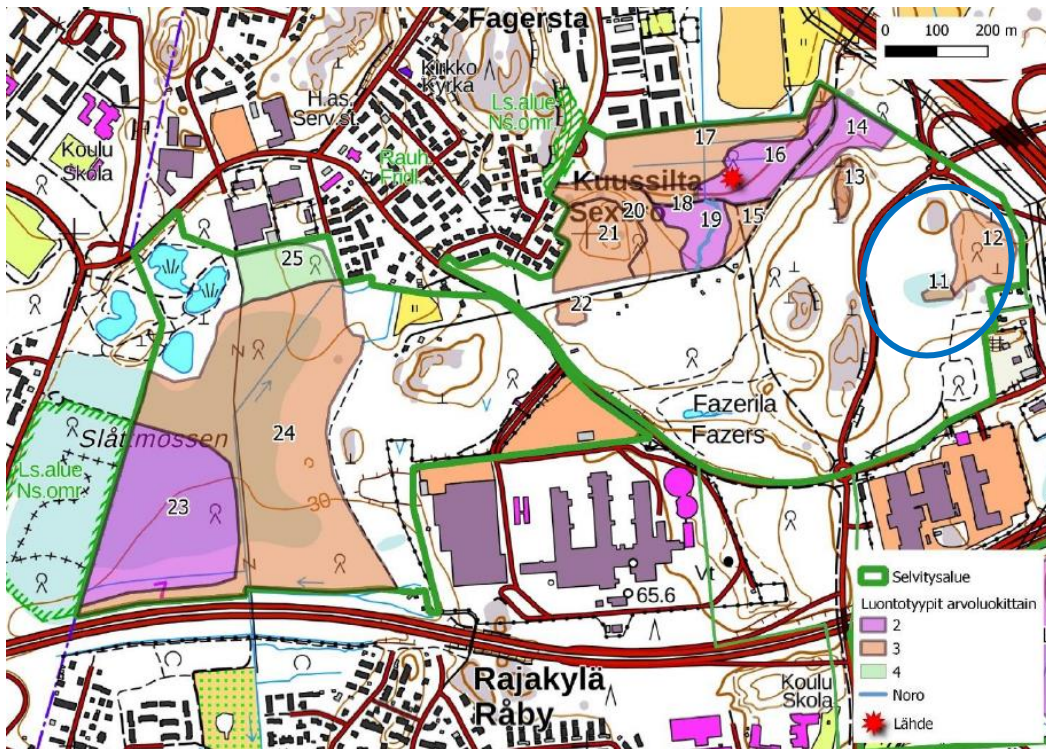
Suunnittelualueelta on rajattu luontoselvityksen yhteydessä kaksi kohtalaisen arvokasta, paikallisesti merkittävää kohdetta (arvoluokka III). Luokan III luontotyyppikohteet suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista.

Kohteista pienempi nro 11 (0,14 ha), suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitseva alue, on **boreaalin piensuo** (Fazerilansuo 1), joka on uhanalaisuusluokituksessa määritelty valtakunnallisesti vaarantuneeksi (VU) ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiksi. Kohde on Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö sekä täyttää selvityksen mukaan METSO-ohjelman valintaperusteet (luokka I). Kohde on pienialainen, vesitaloudeltaan luonnontilaisen kaltainen vähäpuustoinen räme, jonka puusto on harvaa, kituliasta männikköä ja muutamia koivuja. Suolajistossa on mm. karpalo, pyöreälehtikihokki, suokukka, juolukka, suopursu, kanerva ja variksenmarja.

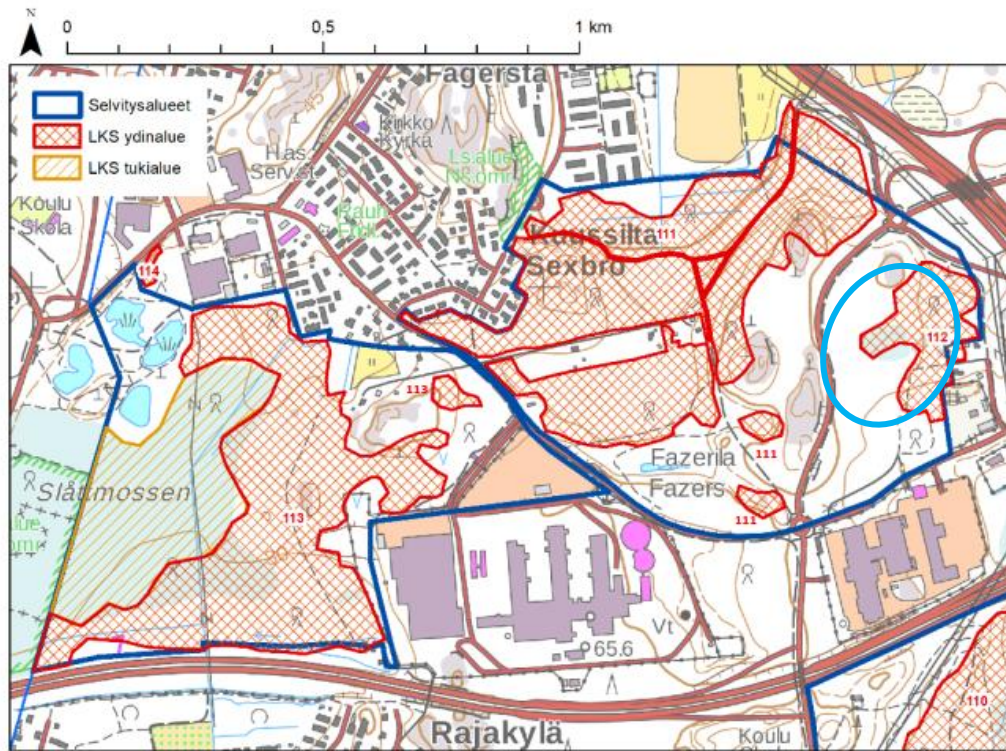
Suurempi kohde nro 12 (1,47 ha) sijaitsee suunnittelualueen itäosassa ja on varttunutta **havupuuvaltaista tuoretta kangasta**, joka valtakunnallisesti silmälläpidettävä (NT) ja Etelä-Suomessa vaarantunut (VU) luontotyyppi. Kohde täyttää selvityksen mukaan METSO-ohjelman valintaperusteet

(luokka I). Kohde on kasvillisuustyyppiltään lähinnä tuoretta mustikkakangasta, joka on etelässä mänty- ja pohjoisessa kuusivaltaista. Kohteen itäosassa on pieni luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen **korpi** (Fazerilansuo 2). Paikallisesti arvokkaan korpikohteen lajisto on tavanomaista, mutta kohde on monimuotoisuuden kannalta huomionarvoinen suo. Tällä korvella esiintyy muun muassa **korkkikerroskääpä** (uhanalaisuusluokka: silmälläpidettävä NT).

Suunnittelualueen itäosassa on lahokaviosammaleesiintymä. Luontoselvityksessä **Lemmenkujan lahokaviosammaleesiintymän** nro 112 (3,62 ha) on todettu painottuvan vanhoihin hiekkakuoppiin ja voimakkaammin hakattuihin osiin. Alueen vanhoissa ja luonnontilaisimmissa kuusimetsissä esiintymiä oli vielä varsin niukasti. Alueen koillisosan korpialueella voidaan kuitenkin olettaa tulevaisuudessa olevan parempaa esiintymisaluetta lahokaviosammalelle, sillä alue on varjoisaa ja luonnontilaista kuusikkoa, jossa on lahopuita. Suurin osa lahokaviosammaleen esiintymisalueesta sijaitsee edellä mainitulla kohtalaisen arvokkaalla metsäkohteella.



Kuva 9. Suunnittelualueelle rajatut luontotyyppikohteet arvoluokituksineen (kohteet 11 & 12) (Fau-nanihan raporteja 38/2021). Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä soikiolla.

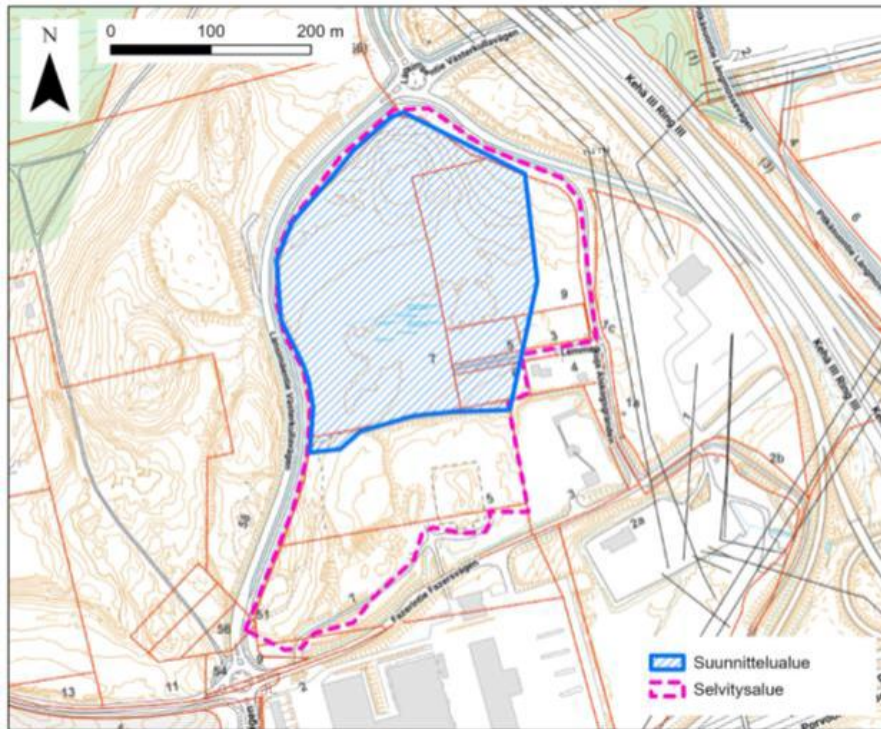


Kuva 10. Suunnittelualueelle rajattu lahokaviosammalen esiintymisalue (kohde 112). (Faunatican raportteja 38/2021) Kaava-alueen sijainti on esitetty sinisellä soikiolla.

Luontoselvitys 2024

Suunnittelualueen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 laaditulla selvityksellä (Lehtinen, J. 2024: *Vaaralan varikon luontotyyppiselvitys. – Vantaan kaupunki, kaupunkiympäristö*). Selvityksessä kartoitettiin suunnittelualueen ja sen lähialueiden luontotyytit, niiden ekologinen tila sekä suojeluarvot. Selvityksellä täydennettiin aiempia selvityksiä ja varmistettiin aiemman tiedon ajantasaisuus, erityisesti lahopuun määrän ja rakennepiirteiden osalta. Alueen luontoarvoja arvioitiin luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilain sekä METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden mukaisesti. Ydinalueen (noin 6 ha) lisäksi tarkasteltiin myös varikkoalueen lähiympäristöä (yli 11 ha). Selvityksessä huomioitiin liikenneväylien aiheuttama alueen eristyneisyys.

Selvityksen yhteydessä alueella ei todettu merkittäviä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityistoimia. Suunnittelualueen kasvillisuus on pääosin luontotyypeilleen ominaista, mutta ihmistoiminta, metsänhoito ja maastonmuodot ovat muokanneet sitä. Alue koostuu enimmäkseen metsistä, mutta se sisältää myös kaksi pientä boreaalista piensuota sekä vaihtelevan ikäistä puustoa, joista vanhimmat ylismännyt ovat yli 100-vuotiaita. Varsinaista ikimetsää ei kuitenkaan ole. Lahopuuta esiintyy kohtalaisesti, ja laadullisesti sen monimuotoisuutta tukevia piirteitä, kuten eri lahoasteita ja puulajeja löytyy alueelta. Määrällisesti lahopuuta on enemmän kuin talousmetsissä, mutta luonnontilaisten metsien tasolle alue ei yllä. Luontoarvoiltaan merkittävimmät alueet sijoittuvat suunnittelualueen itä- ja pohjoisosiin, joissa on myös METSO-luokkaan I ja II kuuluvia kuvioita. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia kohteita, mutta osa kuvioista on metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Uhanalaisuusluokissa on vaihtelua, mutta suurin osa luontotyypeistä on vähintään silmälläpidettäviä. Haitallisia vieraslajeja ei selvityksessä havaittu.



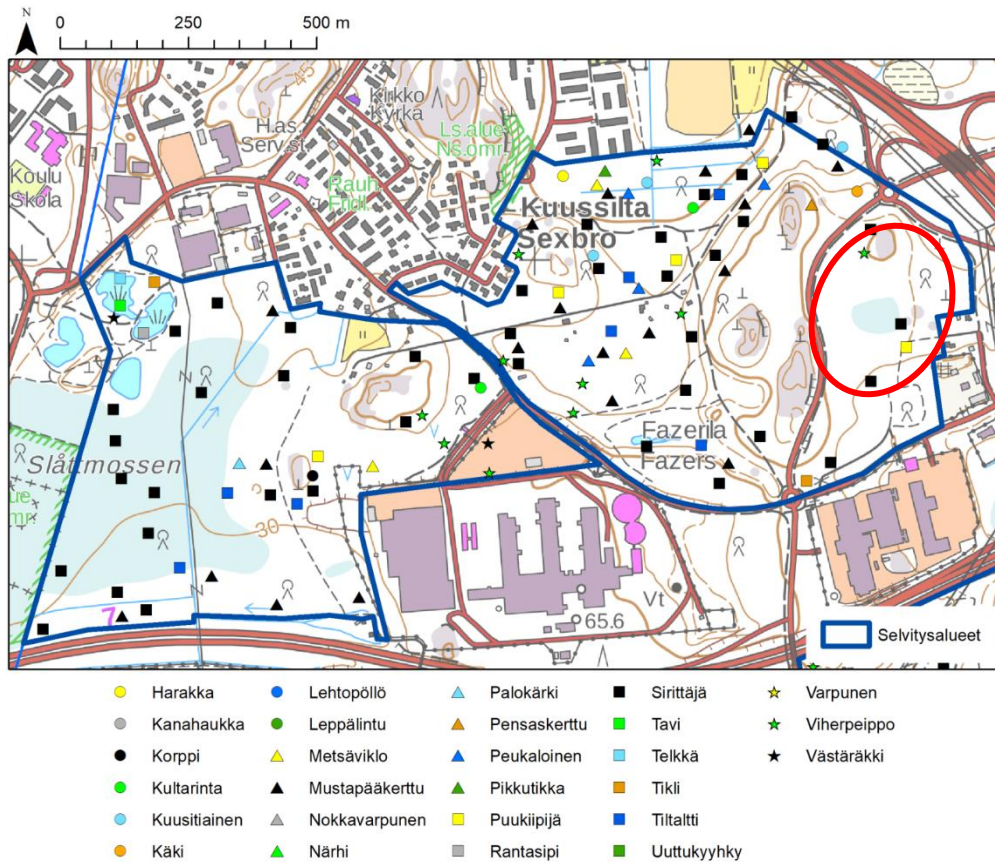
Kuva 11. Karttakuvassa on esitetty varikon suunnittelualue sinisellä ja selvityksen kattama alue magentan värisellä katkoviivalla (Juuli Lehtinen, Vantaan kaupunki 31.10.2024).

Linnusto

Kuussillan ja Länsimäen luontoselvityksessä (*Faunatican raportteja 38/2021*) määriteltiin linnustoltaan arvokkaat alueet ja merkittävien lintulajien esiintyminen alueella. Selvityksen yhteydessä kaava-alueelta havaittiin kolme pesivää lintulajia: sirittäjä, puukiipijä ja viherpeippo.

Viherpeippo on Suomessa erittäin uhanalainen. Se pesii asutuksen tuntumassa suosien puoliavoimia niittyjä, pellonreunoja, pihapiirejä ja metsäaukioita, joissa on tuuheita kuusentaimia, katajia tai muita nuoria havupuita pesäpaikoiksi. Sirittäjä ja puukiipijä ovat huomionarvoisia ja alueen linnuston monimuotoisuutta ja paikallista suojeluarvoa ilmentäviä lajeja. Sirittäjä suosii lehtoja ja lehtipuuvaltaisia sekametsiä. Puukiipijä suosii hyväkasvuisia, vanhahkoja kuusimetsiä, mutta se pesii toisinaan seka- ja lehtimetsissäkin.

Selvityksen perusteella Kuussillan alueelta on rajattu reheväkasvuisimmat, iäkkäimmät ja luonnontukuisimmat metsäalueet, jotka säilyttämällä voidaan turvata Kuussillan alueen linnuston monimuotoisuus. Kaava-alueelle ei sijoitu selvityksessä määriteltyjä alueita.

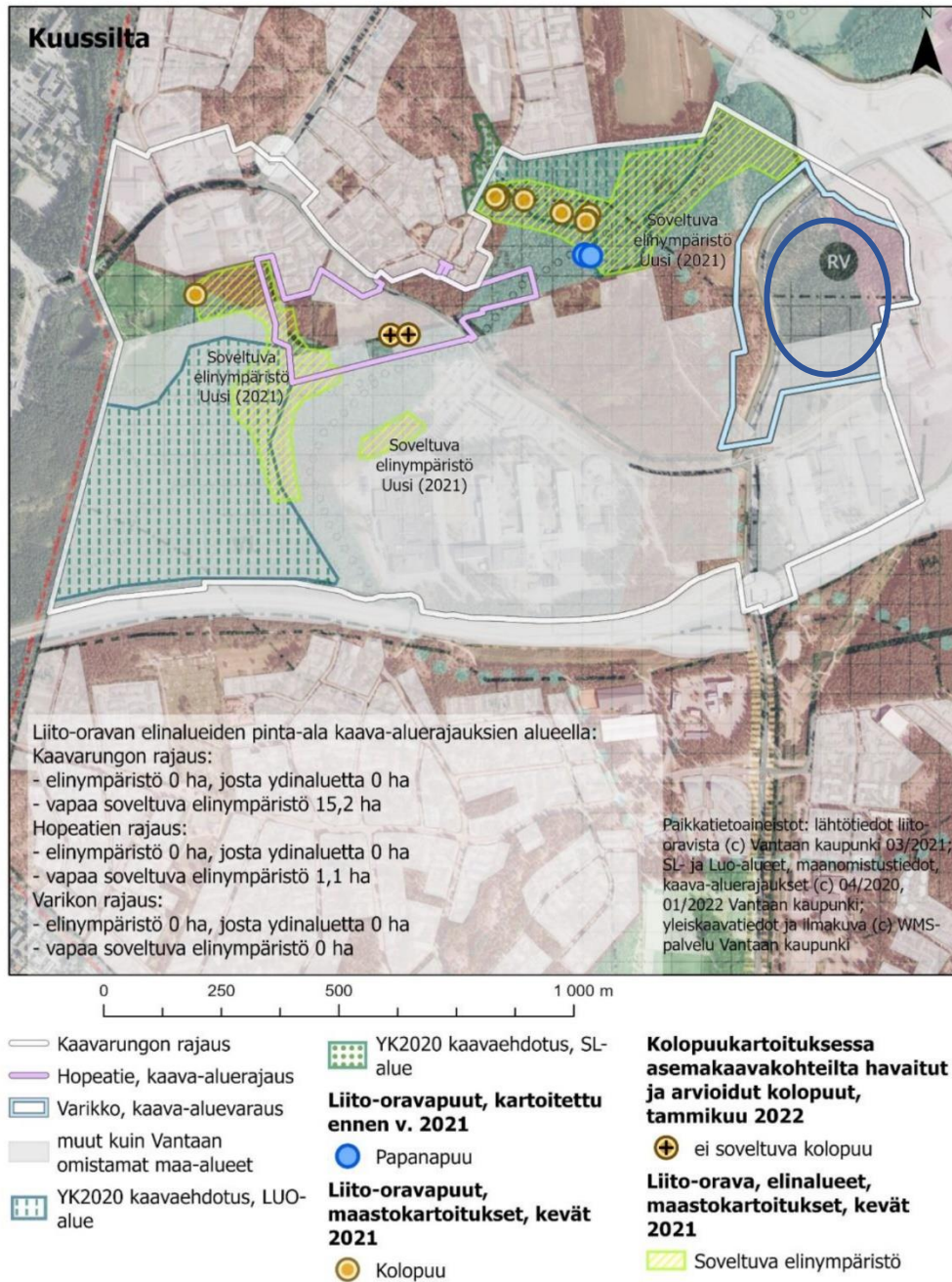


Kuva 112. Kuussillan selvitysalueella pesimäkaudella 2020 pesineiden huomionarvoisten lintulajien reviirien sijainnit. (Faunatican raportteja 38/2021) Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella soikiolla.

2024 laaditun selvityksen (Lehtinen, J. 2024) yhteydessä suunnittelualueella havaittiin useita lintulajeja, kuten talitiainen, sinitiainen, varis ja palokärki, joista palokärki on EU-lintudirektiivin liitteen I laji. Lajeista korppi, kuusitiainen, puukiipijä ja peukaloinen indikoivat alueen linnuston monimuotoisuutta. Alueella ei voitu tehdä pesintäpäätelmiä, koska pesimäkausi oli päättynyt selvitysaikana.

Liito-oravat

Kevään 2021 aikana Kuussillan kaavarunkoalueen liito-oravatilanne kartoitettiin kahteen kertaan kevään eri vaiheissa. Liito-oravasta ei tehty papanahavaintoja kummallakaan käynnillä. Kaavarunkoalueelta paikallistettiin kuitenkin liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita sekä useita kolopuita. Nämä alueet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle. Kuussillan kaavarunkoaluetta ei kevään 2021 selvitystulosten perusteella katsota liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se sellaiseksi osin soveltuu. (Faunatican raportteja 38/2021)



Kuva 123. Kuussillan kaavarunkoalueen ja Hopeatien asemakaava-alueen liito-oravakartoituksen 2021 mukainen nykytila. (Faunatican raportteja 38/2021). Varikon kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä soikiolla kuvan oikeassa laidassa.

Vesistöt ja vesitalous

Pintavedet

Suunnittelualue on nykytilassa vettä läpäisevää pintaa. Suunnittelualue sijaitsee eteläosaltaan Westerkullanojan pienvaluma-alueella ja pohjoisosaltaan Kormuniitynojan pienvaluma-alueella. Westerkullanoja laskee Vuosaaren Porvarinlahteen. Lähin pienvesikohde on Sipoon puolella mereen laskeva Ojangonoja, joka sijaitsee suunnittelualueesta pohjoiseen noin 800 m etäisyydellä ja kuuluu luontoarvoluokkaan III (purokohteessa luontoarvoja). Kormuniitynoja, joka sijaitsee

suunnittelualueesta noin 1,2 km pohjoiseen, kuuluu luontoarvoluokkaan II (purokohteessa merkittäviä luontoarvoja).

Nykytilassa pintavedet kulkeutuvat suurelta osin kaakkoon yksityiselle kiinteistölle ja edelleen Fazerintien pohjoispuoliseen ojaan. Pohjoisosan vedet kulkeutuvat pohjoiseen Länsimäentien viereiseen ojaan. Ojasta vedet johtuvat hulevesiviemäriin (315 PP). Hulevesiviemäriin vedet kulkeutuvat hulevesiviemäriin Kehä III:n itäpuolella olevaan hulevesipumppaamoon. Maaston muotojen ja avo-ojien kautta suunnittelualueelle ei kulkeudu hulevesiä alueen ulkopuolelta. Luonnontilassa suunnittelualueelta (n. 4,3 ha) kertyy noin 40 m³ hulevettä valuntakertoimella 0,1. (*Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma, Hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2021*)

31.10.2024 valmistuneen luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei havaittu maastossa noroja tai muita vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita.

Pohjavedet

Suunnittelualueen eteläosa sijoittuu Fazerilan (0109252) pohjavesialueelle. Aivan alueen lounaisosa ulottuu pohjaveden muodostumisalueelle. Fazerilan pohjavesialue on 1. luokan pohjaveden hankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka kokonaispinta-ala on 2,84 km², josta 1,43 km² on pohjavedenmuodostumisaluetta. Fazerilan pohjavesiesiintymään vettä keräävät mm. alueen pohjois- ja eteläpuolella kohoavat kallioalueet. Pohjaveden määrällinen tila on luokiteltu hyväksi ja kemiallinen tila huonoksi. Alue on luokiteltu kemialliseksi riskialueeksi (SYKE ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertta).

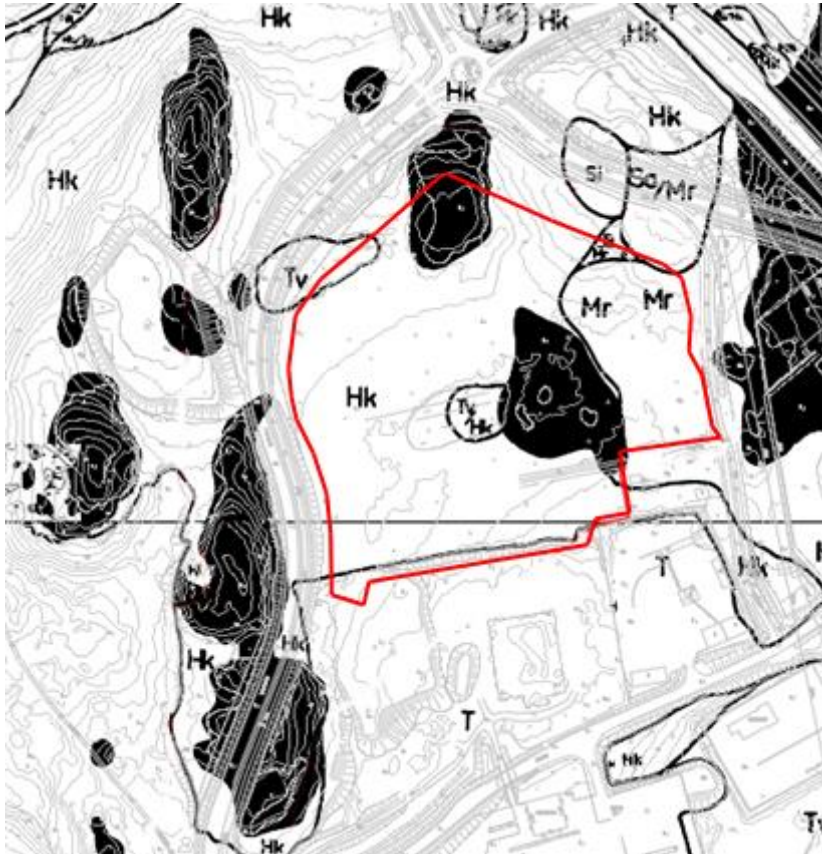
Pohjavesialueella on toiminnassa vedenottoa. Alueelta ei ole ollut pohjavedenpinnan tietoja vuoden 2022 selvityksen aikaan. Vantaan ratikan suunnittelun yhteydessä laaditussa *Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi (Sitowise Oy, 2022)* on selvitetty varikon asemakaava-alueen vaikutuksia pohjavesiin.

Fazerilan pohjavesialue jakaantuu kalliokynnysten ja hienoaineskerrosten takia neljään osa-alueeseen, joiden välillä pohjaveden virtaus on kokonaan tai osittain estynyt. Suunnittelualue sijoittuu osa-alueelle 3, Länsimäentien kohdalla kulkevan vedenjakajan itäpuolelle. Pohjaveden päävirtasuunta on vuoden 2022 tiedon mukaan Varikon alueella itään ja kaakkoon kohti Valion vedenottamo. Osa-alue purkaa pohjavettä itään ja kaakkoon, kuten Långmossenin suoalueelle ja siitä edelleen Westerkullanojaan. Fazerintien pohjoispuolella pohjavedenpinnankorkeus on tasolla +30...+33. Fazerintien eteläpuolella pohjavedenpinnankorkeus on selkeästi matalammalla, tasolla +24...+25. (*Sitowise Oy, 2022*)

Alueelta on ryhdytty laatimaan tarkennettua pohjavesiselvitystä ja -vaikutustenarviota vuoden 2024 loppupuolella, ja alustavien tuloksien mukaan pohjaveden pinnan tason mittauksien perusteella keskellä suunnitellun ratikkavarikon aluetta sijaitsee pohjavedenjakaja, jolta pohjaveden virtaus suuntautuu kohti pohjois-luodetta sekä etelää (kohti Valion tehdasaluetta). Pohjaveden pinnan taso sijaitsee suunnitellun ratikkavarikon alueella noin 10 metriä ylempänä kuin pohjavesi välittömästi ratikkavarikon eteläpuolella, eli n. tasolla +36. Tämä johtuu siitä, että kalliopinta ratikkavarikon alueella sijaitsee eteläpuolista aluetta ylempänä, sekä siitä, että ratikkavarikon alueella irtomaapteen hydraulinen johtavuus on pieni.

Maaperä

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkaa. Kaava-alueella sijaitsee myös avokallio- ja moreenialueita sekä pieni turvealue.



Kuva 134. Maalajikartta.

Pohjatutkimusten mukaan päällimmäisenä maakerroksena on 0–1,8 m paksuudelta humusta, silttiä ja paikoin myös turvetta. Pintakerroksen alla on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat ulottuneet n. 0,7–9,31 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Alueella on kolme pohjaveden mittauspistettä. Mittauksia on tehty kesäkuun 2016 ja tammikuun 2021 välisellä ajalla. Pohjaveden pinta on vaihdellut 0,46–2,62 m syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee Fazerila I määritellyllä pohjavesialueella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

Topografia

Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee alueen pohjoisosassa. Maasto laskee loivasti kohti etelää ja jyrkästi koilliseen. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa tiealueen kalliroleikkaukseen. Suunnittelualueen länsipuolella oleva Länsimäentie leikkautuu ympäröivää maanpintaa alemmaksi tasovälillä +40...+27 metriä. Maaston korot vaihtelevat +33 ja +41 metrin välillä.

Suunnittelualueen länsipuolella, Länsimäentien toiselle puolen, sijaitsevat kumpareet nousevat yli +50 metriin, josta maanpinta taas laskee kohti Lähdepuiston virkistysaluetta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralan väkiluku oli vuosien 2022–2023 vaihteessa 3 087 asukasta. Vaaralan väkiluku on vuosikymmenten ajan kasvanut pikkuhiljaa ja pysynyt melko tasaisena 2000-luvulla. Kaupunginosaa kehitetään tiiviinä asuinalueena.

Hakunilan suuralueella oli vuosien 2022–23 vaihteessa noin 30 500 asukasta, mikä on noin 13 % koko Vantaan väestöstä. Hakunilan suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2031 mennessä noin 4 200 henkilöllä. Hakunilan suuralueen väestönkasvu keskittyy Hakunilan kaupunginosaan, Vaaralassa väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 600 henkilöllä. (*Vantaan kaupunki 2023, Vantaa alueittain 2023*)

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asuntoja. Suunnittelualueen ulkopuolelle kaakkoisnurkkaan sijoittuu asuttu kiinteistö osoitteessa Lemmenkuja 4. Suunnittelualueen länsipuolella Metsätien varressa sijaitsee asuinkiinteistöjä, joista lähin sijoittuu vajaan 300 metrin päähän suunnittelualueelta. Muilta osin lähin asutus sijaitsee noin 500 metriä suunnittelualueelta luoteeseen Lähdepuistontien kerrostaloalueella ja reilun 600 metrin päässä idässä Lähdekujan ja Koivumäenkujan pientaloalueella. Etelän suunnassa lähin asutus on Vartiotien asuinalueet Porvoonväylän eteläpuolella noin 900 metrin päässä suunnittelualueelta. Valion tuotantolaitoksen yhteydessä Fazerintien ja Länsimäentien risteyksestä hieman kaakkoon sijaitsee lisäksi yksi asuinkäytössä oleva rivitalo.

Vaaralan asuinalueet sijoittuvat suunnittelualueen luoteispuolelle. Vaarala on tiivistynyt 1970-luvulla laaditun asemakaavan myötä. Uusia asuntoja on rakennettu melko tasaiseen tahtiin, ja alue on elänyt koko ajan. Vaaralan alue on yksi Vantaan rivitalovaltaisimmista alueista ja asunnoista puolet sijaitsee rivitaloissa.

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualue sijoittuu Vaaralan teollisuusalueen pohjoispuolelle suurten liikenneväylien läheisyyteen rakentamattomalle alueelle. Alueen kaupunkikuvaa leimaavat alueen eteläpuolella sijaitsevat suuret teollisuusyritykset sekä vilkkaat liikenneväylät. Vaaralan teollisuusalueella toimii muun muassa kaksi isoa yritystä, Fazer ja Valio. Kaupunginosan työpaikoista 77 % on teollisuudessa, mikä enemmän kuin missään muualla Vantaalla. Työpaikkaomavaraisuus Vaaralassa on korkeampi kuin muissa Hakunilan suuralueen kaupunginosissa.

Vaarala tukeutuu pääasiassa Hakunilan ja Tikkurilan palveluihin. Peruskoulu ja lukio sijaitsevat Hakunilassa. Vaaralassa sijaitsee kaksi päiväkotia, pieni kauppa, hampurilaisravintolaa ja kaksi huoltoasemaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Fazerintie on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Fazerintien eteläpuoliset Valion rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä ja Fazerilan rakennukset kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Valion Juustola ja Fazerila muodostavat arkkitehtonisesti sekä tuotannollisesti merkittävän parin.



Kuva 145. Varikon likimääräisen kaava-alueen (punainen viiva) läheiset rakennusperintökohteet.

Virkistys

Suunnittelualue on metsäaluetta, jota käytetään jossain määrin virkistykseen. Alueella ei ole virallisia reittejä, mutta metsässä kulkee jonkin verran polkuja ja metsänpohja on paikoin kulunut. Laajemmassa virkistyskäytössä on Länsimäentien luoteispuolen viheralue.

Liikenne

Autoliikenne

Suunnittelualue sijoittuu erittäin vilkkaasti liikennöityjen Kehä III:n ja Porvoonväylän luoteispuolelle. Alue rajautuu Länsimäentiehen ja Lemmenkujaan. Alue on hyvin saavutettavissa Kehä III eritasoliittymän kautta sekä Fazerintieltä tullessa.

Joukkoliikenne

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Fazerintien ja Pitkäsuon linja-autopysäkit. Matka-aika bussilla Tikkurilan asemalle on noin 35–45 min., Helsinki-Vantaan lentoasemalle noin 50–65 min. ja Helsingin rautatieasemalle on noin 40–50 min.

Kävely ja pyöräily

Länsimäentien itäpuolella on kevyenliikenteenväylä, joka yhdistyy pohjoisessa Lemmenkujan jatkeena olevaan kevyenliikenteenväylään. Kevyenliikenteenyhteydet jatkuvat Länsimäentietä kohti etelää ja Fazerintietä länteen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolelle on rakennettu vesijohto Lemmenkujan ja Fazerintien risteykseen. Johto on suuntaporattu Kehä III:n ali ja liittyy Ojangan runkolinjaan. Lisäksi Hakunilan ja Länsimäen välinen vesijohdon runkolinja kulkee alueen länsipuolella.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Vesitorni sijaitsee Hakunilassa. Lisäksi käytössä on alasäiliö. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Fazerintien jätevesien viettoviemäri, joka johtaa jätevedet Kehä III:n ali Långmossenin ja Vaaralan jätevedenpumppaamoiden kautta etelään Vantaan Rajakylän viemäriin. Jätevedet johdetaan edelleen eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemärointi

Hulevedet imeytyvät pääosin maaperään Fazerintien pohjavesialueella. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Länsimäentien ja Fazerintien avo-ojiin. Länsimäentien hulevedet kulkeutuvat ja Kehä III:n hulevesipumppaamon kautta Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellvikin'in lahdessa. Fazerintien hulevedet kulkeutuvat Långmossenin suoalueen kautta Westerkullanojan kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ei ulotu suunnittelualueelle.

Sähköverkko

Kaava-alueella sijaitsee nykyisiä sähkökaapeleita, jotka tulee huomioida ja siirtää tarvittaessa. Kaava-alueella ympäröivillä katualueilla on kunnallistekniikka ja tietoliikennekaapelilinjoja.

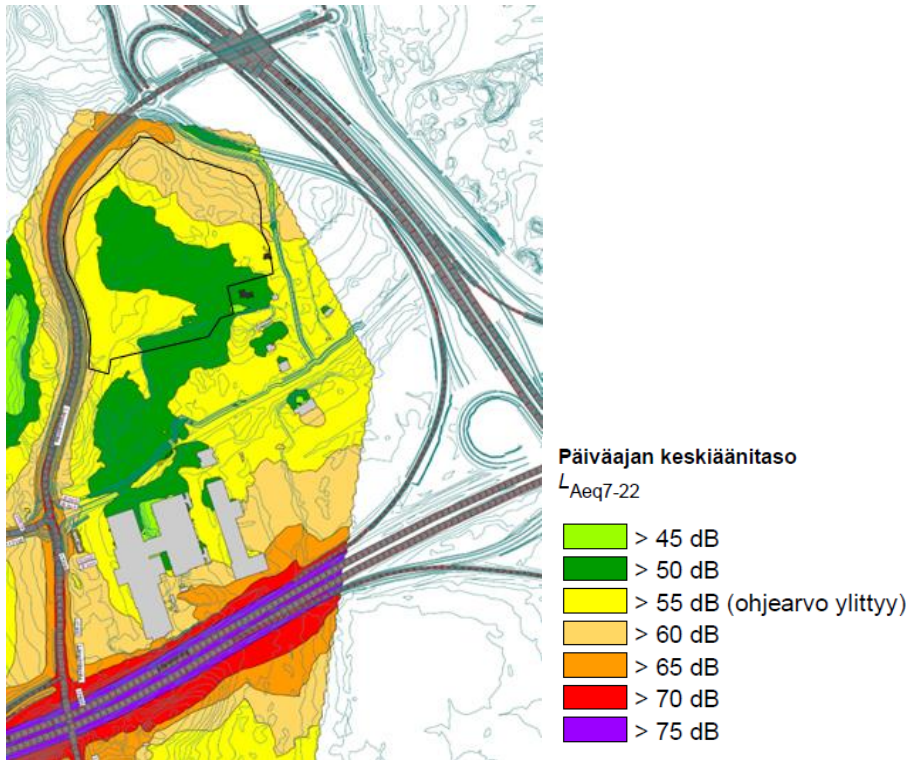
Suunnittelualueen itäpuolella kulkee voimajohdot Fingridin Länsisalmen sähköasemalle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ei ulotu suunnittelualueelle.

Merkittävimmät melulähteet suunnittelualueen ympäristössä ovat Kehä III ja Porvoonväylä, joissa päiväaikainen melutaso nousee yli 75 dB:n. Länsimäentien päiväaikainen tiemelusa nousee tien keskikiljalla 70–75 dB:n. Suunnittelualueen keskiosan melutaso on päiväaikaan 50–55 dB, mutta kasvaa kohti liikenneväyliä mentäessä. (*Vantaan raitioradan meluselvitys, Sitowise 31.1.2023*)



Kuva 156. Ote nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023, liite 1.1.). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu mustalla viivalla.

Pilaantuneet maat

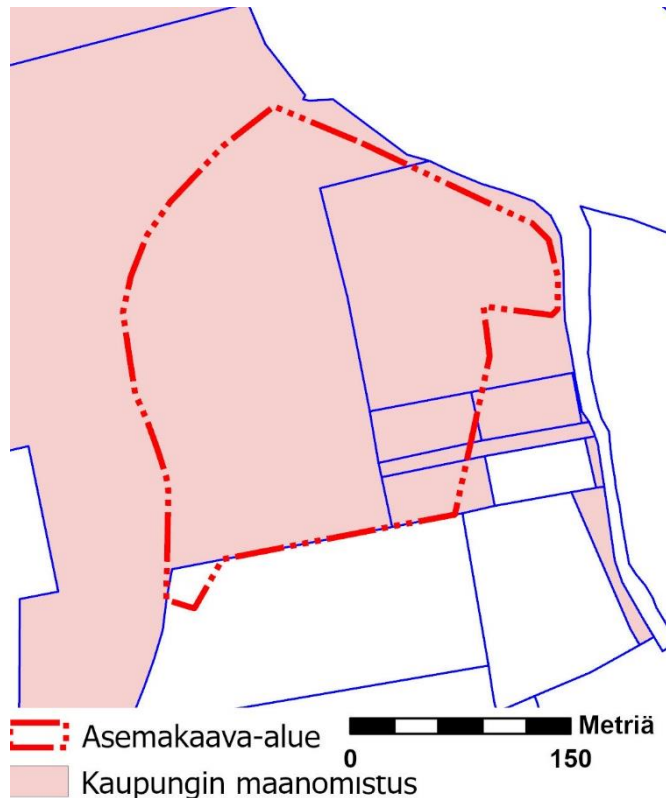
Suunnittelualueella ei sijaitse pima-kohteita (*Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy 2020*).

Erityistoiminnat

Suunnittelualueen lounaispuolelle sijoittuvan Fazer Leipomot Oy:n sekä suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Långmossenin jätteenpolttolaitoksen konsultointiväyhykkeet ulottuvat osin suunnittelualueelle. Myös Valion tehtaat ovat suunnittelualueen läheisyydessä. Valion tehtaan kohdalta konsultointiväyhykkeen kokoa ei ole määritelty. Pelastusviranomaisten suositus on, että alle 300 m säteelle Valion tehtaista ei sijoiteta herkkiä toimintoja. Fazerin Leipomot oy:n ja Långmossenin jätteenpolttolaitoksen rakentamisen reunaehtoja asettava konsultointiväyhyke on 500 m.

2.1.4 Maanomistus

Pääosa suunnittelualueen kiinteistöistä on Vantaan kaupungin omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt 92-410-1-46, 92-410-1-61, 92-410-1-47, 92-410-1-49, 92-410-1-66 ja 92-410-13-54. Suunnittelualue ulottuu kaakkoispuolellaan Valio Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-410-6-40.



Kuva 167. Kuva kaava-alueen maanomistusoloista.

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Maakuntakaava

Östersundomin alueen maakuntakaava

Östersundomin alueen maakuntakaava kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea ja Vaaralaa. Maakuntakaava tuli korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen lainvoimaiseksi toukokuussa 2021. Östersundomin alueen maakuntakaava on esitetty Uudenmaan maakunnan voimassa olevan maakuntakaavojen yhdistelmässä (kuva 18).

Kaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen teemat, ja se on osa Uudenmaan toista vaihemaakuntakaavaa. Östersundomin aluetta ei käsitellä Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen sisältyvässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa.

Östersundomin alueen maakuntakaavassa kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueena (TP1). Alueelle sijoittuu energiahuollon alue tai kohde (EN) ja alueen halki kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kaava-alue sijoittuu osin pohjavesialueelle (pv).

Uusimaa-kaava 2050

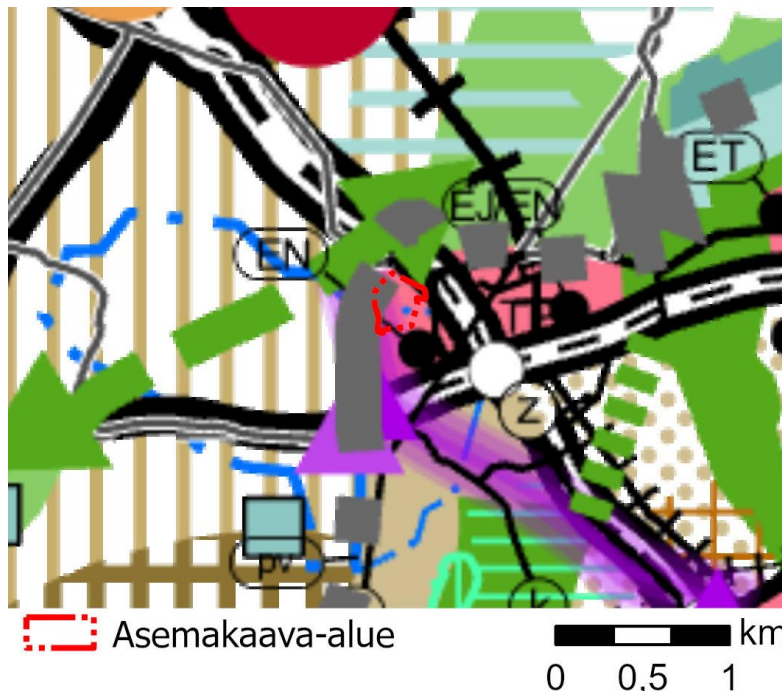
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudennimiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutuksen Uudenmaan rakennesuunnitelma. Kaavakokonaisuus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

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

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu Kivikko-Hakunilan maakunnallinen viheryhteystarve (vihreä nuoliviiva) ja länsipuolelle sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (ruskea pystyviivoitus).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



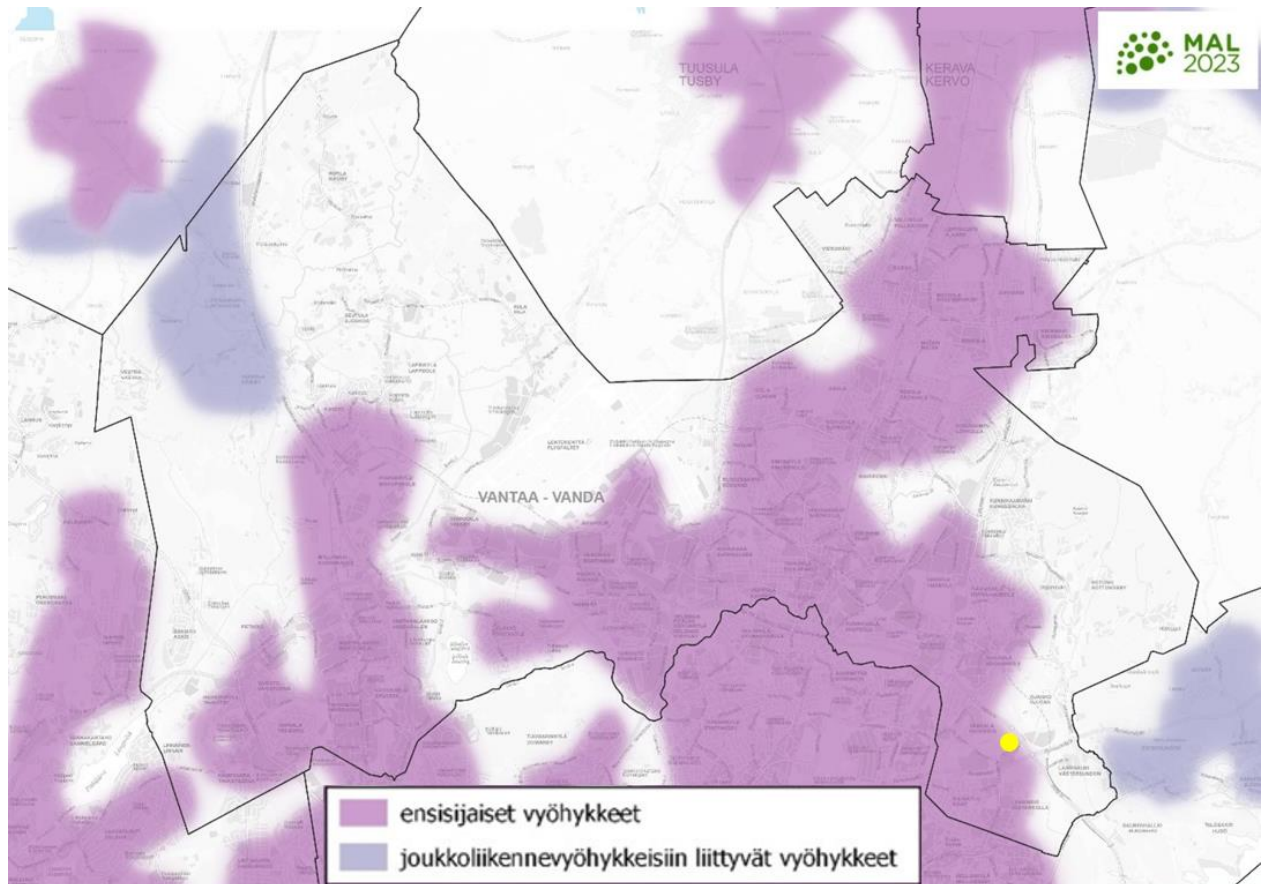
Kuva 178. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelalueen sijainti näkyy punaisella pistekatkoviivalla.

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 tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman keskeiset tavoitteena on luoda seudusta hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, 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.



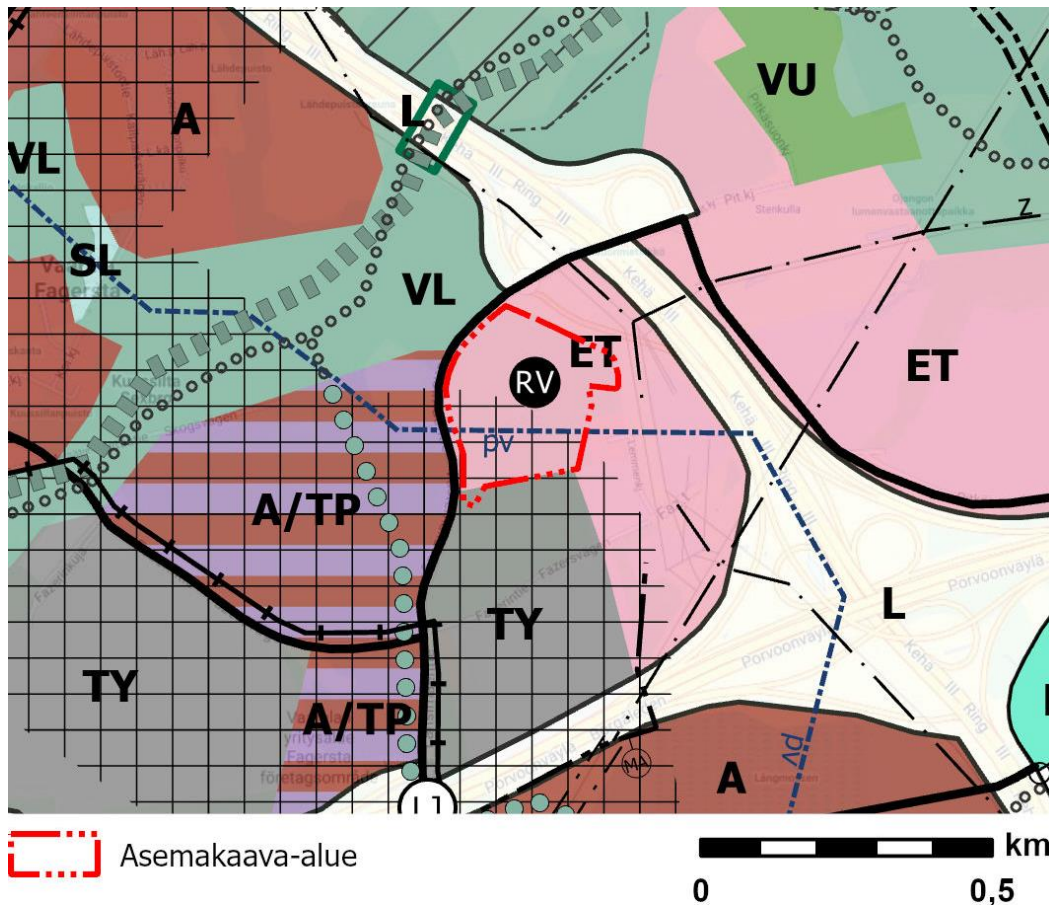
Kuva 19. Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella pallolla.

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 2023 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. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus. Valtion rahoitusosuus koostuu suorasta valtion rahoituksesta sekä valtion maanluovutuksesta Vantaalle.

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET) ja aivan etelärajaltaan tuotanto- ja varastotoimintojen alueelle (TY). Alueelle on osoitettu kohdemerkintä raitiotien varikko (RV), jolle on varattava riittävä tila. Vantaan ratikan varsi on ns. kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan (ruudukko). Suunnittelualueen eteläosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv).

Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuultuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4–8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alue on esitetty punaisella pistekatsoviivalla.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan yleissuunnitelma

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa yleissuunnitelman pohjalta.

Yleissuunnitelmassa 2019 on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle,

maankäyttöön ja yhdyskuntarakenteeseen, palveluiden kehityspotentiaaliin, luontoon, kulttuuriin, virkistyskäyttöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, meluun ja tärinään.



Kuva 21. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta (WSP Finland, 30.4.2019). Kuva ratikan varikon alueella. Säilytyshallin koko on 4300m² ja varikkohalli 11 000m². Länsimäentien varrella on varaukset bussipysäkeille.

Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella.

Länsimäentielle laaditaan katu- ja puistosuunnitelmat. Kyseiset suunnitelmat vastaavat Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaava-aluetta nro 931400.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2023 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle on laadittu sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikka-kaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan kaavarungon 19.6.2023.

Varikon alustava hankesuunnitelma

Vantaan ratikan varikon alustava hankesuunnitelma valmistui 2021 (*Ramboll Finland Oy*). Alustavan hankesuunnitelman yhteydessä on arvioitu varikon rakentamisesta aiheutuvia ympäristövaikutuksia. Pohjavesien, hulevesien ja melun osalta on laadittu erillisselvitykset, joiden lisäksi keskeisiksi vaikutustyypeiksi on tunnistettu luontovaikutukset, pintavesivaikutukset ja ihmisiin kohdistuvat vaikutukset.

Varikon ratikan varikon alustavan hankesuunnitelman hiilineutraaliusselvitys

Vantaan ratikan varikon alustavan hankesuunnitelman hiilineutraaliusselvitys on valmistunut 30.8.2021 (*Ramboll Finland Oy*). Selvitys on tuotettu mm. asemakaavavaiheen taustamateriaaliksi ja sen perusteella on laadittu kaavamääräyksiä Vantaan ratikan varikkoalueen ja rakennusten mahdollisimman ilmastomyönteisiin ratkaisuihin koko elinkaaren ajalta. Selvitys koski esi- ja infrarakentamista, rakennusten rakentamista ja rakennusten energiantuotantoa ja kulutusta. Työ piti sisällään infra- ja esirakentamisesta aiheutuvat päästöt ja vähennystoimenpiteet; rakennusten erilaisista materiaalivalinnoista aiheutuvat päästöt ja vähennystoimenpiteet; energian hiilijalanjäljen vähennystoimenpiteet ja skenaariot; tontin hiilivaraston muutoksen arviointi ja ratkaisut sekä puurakentamisen edellytykset; vihertehokkuuskertoimen arvon määrittelyn; hulevesien hallintamenetelmät; ilmastokestävän rakentamisen toteuttamismahdollisuudet sekä asemakaavavaiheen määräysehdotuksia esirakentamisesta, rakentamisesta ja energiantuotannosta ja -käytöstä päätöksenteon tueksi. Tavoitteena oli muodostaa perustason skenaario (BAU) sekä minimiskenaario, jossa on huomioitu eri osa-alueilla löydetty tehokkaimmat hiilijalanjäljen vähennystoimenpiteet.

Vaaralan varikon hankesuunnitelma

Vaaralan varikon hankesuunnitelma on valmistunut 2.3.2023 (Kaupunkiliikenne Oy ja Arkkitehtityöhuone APRT Oy). Varikon alueen suunnittelusta ja rakentamisesta vastaa Kaupunkiliikenne Oy. Hanke on raitiovaunuvarikkorakennus, johon keskitetään Vantaan raitiovaunujen säilytys- ja huoltotoiminta. Varikolle on esitetty tilat raitiovaunujen säännölliselle huollolle ja tarvittaville korjauksille, samoin kuin päivittäisille tarkistuksille ja raitiovaunujen siivoukselle (vuorokausihuolto) sekä

ratasähkön tiloille. Huoltohalli sisältää 4 raskashuoltopaikkaa, 2 vuorokausihuoltopaikka, sorvipaikan ja pesulinjan. Kaikki huoltopaikat mitoitetaan 45 m vaunuille. Ratainfraan huoltovaunulle on esitetty säilytyspaikka ratainfraan rakennuksen yhteyteen. Tilat suunnitellaan ja toteutetaan tarkoituksenmukaisin vakiotyyppisin muuntojoustavin ratkaisuin, mitoituksin ja varustein. Hankesuunnitelmassa on esitetty varikkoalueen rakentuminen kolmessa vaiheessa. Laajennusosat toteutetaan tarpeen vaatiessa.

Tavoitteena on rakentaa niin rakenteellisilta ominaisuuksiltaan kuin prosesseiltaanakin energiatehokas ja ympäristöystävällinen moderni raitiovaunuvarikko. Rakennuksen massoitteita sekä sijoitusta rakennuspaikalle ohjaavat voimakkaasti varikon toiminnan sekä raidegeometrian reunaehdot. Suuret yhtenäiset julkisivupinnat suunnitellaan materiaaleiltaan kestäviksi ja korkeatasoisiksi. Hankesuunnitelmaan liittyy vaikutustenarviointi (Ramboll 30.11.2021), meluselvitys (Ramboll 1.7.2021), hulevesiselvitys (Ramboll 30.6.2021) sekä hiilineutraaliusselvitys (Ramboll 30.8.2021).

Asemakaavaratkaisu perustuu Vaaran varikon hankesuunnitelmaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatko-suunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.

Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempaan alueena numerolla 062800. Tämä asemakaava on erotettu omaksi asemakaavakseen ja sai työohjelmassa numeron 931200. Varikon osallistumis- ja arviointisuunnitelma nro 931200 asetettiin nähtäville 6.4.2021 ja päivitettiin 24.3.2022.

Kaupunginhallitus 15.1.2024 päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.1.–29.2.2024 välisenä aikana.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmissa 2023, 2024 ja 2025.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan hankesuunnitelman 22.5.2023 (5 §).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo

- Suomen luonnonsuojeluliitto
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ratikan hankkeiden yhteinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020 ja päivitettiin 17.9.2023. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 88 kappaletta. Mielenpiteistä kaksi koski kaava-alueen lähiympäristöä. Toisessa mielenpiteistä tiedusteltiin, tuleeko ratikka kulkemaan Valion tehtaan kohdalta Vaaralan metsäreittien kautta Hakunilaan ja oltiin huolissaan alueen lenkkipoluista (M12). Toisessa mielenpiteessä toivottiin suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevan asutun kiinteistön kaavoittamista AO-tontiksi (M23).

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta ja yksi koko linjaa koskeva. Yleisötilaisuudet järjestettiin 8.12.2020 (Länsimäki), 9.12.2020 (Hakunila), 16.12.2020 (Tikkurila), ja 17.12.2020 (Aviapolis). Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

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

Kaikkille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023 (koko ratikan linja). Kaikkille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.

Varikon asemakaavatyöstä nro 931200 on julkaistu oma erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.4.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 6.5.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 16 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 24.3.2022 ja mielenpitoet pyydettiin 28.4.2022 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksestä tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa ja kaava-alueen naapureita. Mielenpiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 10 kappaletta.

Kaava-alueen kiinteistönomistajan (Valio Oy) kanssa on keskusteltu kaavaratkaisusta vuosien 2022–2024 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 931200 saadut mielenpitoet ja niihin laaditut vastineet

Mielenpitoet Varikon asemakaavatyön nro 931200 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 6.5.2021 ja päivitetystä versiosta 28.4.2022 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 26 kpl.

Mielenpiteissä esitettiin seuraavaa, mielenpiteen tiivistelmän jäljessä *kursiivilla* esitetään lyhyt vastaus:

Caruna Oy

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Suomen luonnonsuojeluliitto

Varikko pirstoo itäosan laajasta Slättmossen-Kuussillan-Fazerilan luontovirkistysalueesta ja vähentää säilyneiden metsien määrää. Alueella sijaitseva arvokas luontokohde kolmiosainen Fazerilan suot-kokonaisuus on uhanalaisiksi Etelä-Suomessa luokiteltu korpi- ja rämeluontotyyppi, mikäli suot ovat säilyttäneet vesitaloutensa luonnontilaisina tai luonnontilaisen kaltaisina. Kohde tulee huomioida varikon sijoittamisessa tarvittavine suoja- ja puskurivyöhykkeineen sekä kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Alueelta laadittu metsäsuunnitelma tulee huomioida kaavaselostuksessa. Hankealueelta tulee toteuttaa liito-oravaselvitys.

Kaava-aluetta koskeva luontoselvitys ei sisältynyt yhdistyksen erikseen kaupungilta tilaamaan raporttiin. Yhdistys kokee, että kaupungin tulisi laittaa tehdyt luontoselvitykset nähtäville osana muuta kaava-aineistoa tai esimerkiksi kaupungin luontoselvitykset-nettisivulle.

Lisäys mielipiteeseen 28.4.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksessä alueen rakennusoikeus on kaksinkertaistettu 10 000 m²:stä 20 000 m²:iin. SLL Vantaan 5.5.2021 lausunnossa esiin nostettujen alueen merkittävien luontoarvojen huomioiminen kaavatyössä vaikeutuu entisestään rakennusoikeuden mittavan lisäämisen seurauksena. Haluamme korostaa alueen merkitystä osana merkittävää maakuntakaavassakin tunnistettua ylikunnallista ekologista yhteyttä idästä Sipoonkorven ja etelästä Mustavuoren suunnasta länteen Helsingin puolelle Kivikon metsäalueelle ja siitä edelleen eteenpäin.

Merkittävä osa kaava-alueesta sijaitsee Fazerilan pohjavesialueella. Lakiin perustuvan pohjaveden pilaamiskiellon mukaan pohjavettä ei saa pilata eikä sen laatua vaarantaa. Pohjavesialueelle rakentaminen aiheuttaa riskejä, joiden ennaltaehkäisy on varmistettava kaavatyössä suunnitteluvaiheessa sekä toteutuksessa ja käytönaikaisessa seurannassa.

Kaavoittajan vastine:

Varikon sijainti on uuden yleiskaavan 2020 mukainen, joka ohjaa kasvun kestävästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja turvaa laajat viheraluekokonaisuudet. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Vantaan viheralueverkosto ja seudullinen viheraluejärjestelmä säilyvät.

Rakentamisen luontovaikutuksia on arvioitu tämän kaavatyön yhteydessä sekä alustavan hankesuunnitelman yhteydessä. Metsäsuunnitelma on huomioitu. Alueelta laaditun luontoselvityksen (Faunatica 2021) mukaan suunnittelualueen luoteisosassa on sijainnut pieni luonnon tilainen korpisuo, joka on kuivunut. Suunnittelualueella sijaitseva boreaalinen piensuo on arvotettu luontoselvityksessä luokkaan III eli suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Kohde on metsälain 10 § erityisen arvokas elinympäristö. Metsälakia ei kuitenkaan sovelleta oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitettuja alueita (2 §). Kaava-alue on yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Kaavaehdotuksessa koillispuolen korpialue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Luontoselvitykseen on sisältynyt liito-oravaselvitys, jonka mukaan kaava-alue tai sen ympäristö Kuussillan alueelta ei ole havaittu liito-oravaa, mutta alue soveltuu liito-oravan elinympäristöksi.

Koko ratikan linjaa koskevat selvitykset löytyvät Vantaan ratikan omilta sivuilta.

Kaava-alueella ei sijaitse ekologisia yhteyksiä. Kaava-alueen luoteispuolella yhdistyy kaksi maakunnallisesti merkittävää ekologista yhteyttä. Nämä yhdistävät muun muassa Helsingin Vanhan kaupunginlahden alueet Hakunilan virkistysalueeseen ja edelleen Sipoonkorven kansallispuistoon.

Kaava-alueelta on laadittu pohjavesiselvitys. Kaavassa annetaan pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana tulee pohjaveden suojelu huomioida.

Varikon alueen suunnitelmia on tarkennettu suunnittelun edetessä. Myös tarvittava rakennusoikeus on tarkentunut. Kaavaratkaisu perustuu Vaaralan varikko hankesuunnitelmaan.

Valio Oy

OAS:ssa esitetyt alustavat suunnitelmat alueen toteuttamisesta eivät ole sellaisenaan yrityksen teollisuustoiminnan kannalta toimivia ratkaisuja. Ennen kaavoituksen jatkosuunnittelua yritys haluaa neuvotella kaupungin kanssa maankäyttösuunnittelun aiesopimus.

Vaaralan pohjavesiselvityksen perusteella voidaan vetää johtopäätökset, että hankkeen pohjavesivaikutuksien arvioinnissa ei ole kyetty arvioimaan juuri Varikon alueesta Valion vedenottamolle aiheutuvia vaikutuksia. Aineistossa todetaan, että pohjaveden virtausuunnat tulee selvittää varikon alueella, jotta vaikutuksia Valion ottamon alueella kyetään arvioimaan paremmin. Pohjavesiolosuhteet tulee selvittää maankäytön suunnitteluprosessin alussa, jotta suunnittelun aikana voidaan arvioida kaavaehdotusten pohjavesivaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Esitetyt tarkkailuputket tulee asentaa ennen päätöksiä ja varmentaa pohjavesialueen raja Varikkoalueella.

Lisäys mielipiteeseen 28.4.2022

Valio katsoo, että ratavarikon sijoittumista alueella tulee tutkia uudelleen. Valion näkemyksen mukaan ratikkavarikon esitetty sijoittuminen ei vastaa uutta yleiskaavaa. Valion omistamat kiinteistöt on esitetty uudessa yleiskaavassa merkinnällä TY. Valion kiinteistöt tulee säilyttää kokonaan TY alueena teollisuustoiminnan kehitykseen varattuna. Valion kanta ylipäättään on, että alueen asemakaavoituksen tulisi perustua koko alueen alustavaan kaavarunkoon. Valion kanssa viimeisen vuoden aikana käydyt neuvottelut ovat keskittyneet tehdastoimintojen vaatimiin tieliittymiin, eikä varikon sijoittumisesta kiinteistöillemme ole neuvoteltu. Valio korostaa lisäksi maankäyttösopimusten merkitystä kaavoitusprosessissa.

Kaavoittajan vastine:

Pohjavesiselvityksessä mainitut uudet pohjavesien tarkkailuputket asennettiin kesällä ja syksyllä 2021. Uusista pohjavesiputkista kolme (SW1-3) sijaitsee Valion pohjoispuolella ja yksi (AFRY) länsipuolella. Tarkkailuputkien avulla tilannekuva Fazerilan pohjavedestä paranee ja tieto on käytettävissä varikon tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

Asemakaavassa annetaan pohjaveden suojeluun liittyviä määräyksiä. Rakentamisen aikana voi esiintyä pohjaveden hetkellistä samentumista. Rakentamisen aikaiset haitat tulee ottaa jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana huomioon ja negatiiviset vaikutukset tulee minimoida.

Yleiskaavassa 2020 on osoitettu varikkoalueen sijainti likimääräisellä sijainnilla (piste). Yleiskaava ei osoita tarkkoja maankäytön rajoja, vaan aluevaraukset tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä. Varikon asemakaava perustuu Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan, jossa on tarkasteltu varikkotoimintojen sijoittumista ottaen huomioon ympäristön reunaehdot, mukaan lukien luontoarvot, pohjavesialueet ja maaston muodot.

Koko ratikan reitiltä on laadittu ratikan kaavarunko, johon myös varikon alue kuuluu. Kaavarungon osoittama varikon alue poikkeaa hieman yleiskaavan rajauksista. Myös kaavarungon esittämää varikkoalueen rajausta tarkennetaan edelleen asemakaavassa selvityksiin perustuen.

Valion kanssa on käyty useita neuvotteluja ja alueen katu- ja puistosuunnitelmia sekä varikon alustavaa ja tarkempaa hankesuunnitelmaa on esitelty Valiolle. Myös alueelta laadittuja selvityksiä on toimitettu Valiolle tarkasteltavaksi.

Vantaan kaupunginmuseo

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä alueella ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Vaarala Seura ry

Varikkoaluetta ei saa kaavoittaa yksityisten henkilöiden maille tai mikäli yksityiset omistajat ovat halukkaita myymään kaupungille maata, myyntihinnan on oltava markkinahinta. Ratikkavarikkoa ei saa sijoittaa virkistysalueeksi kaavoitetuille alueille. Varikko ei saa ulottua Länsimäentien länsipuolelle. Onko varikolla pohjavesivaikutuksia? Ratikkavarikkoa suunnitellaan käsittämättömän suureksi. Luontoaluetta ja puita häviää varikon alta, jotka suodattavat lähiympäristöstä tulevia pienhiukkasia, ääniä ja pölyä. Varikon ympärille tulee istuttaa nopeasti kasvavia, ympärivuotisesti vihreitä puita korvaamaan kaadettujen puiden aiheuttamaa haittaa ja maisemahaittaa.

Kaavoittajan vastine:

Mielipiteessä mainitut asiat on huomioitu kaavatyössä. Kaavassa huomioidaan luonnon monimuotoisuuden kannalta merkitykselliset alueet. Varikkoaluetta on koitettu tiivistää mahdollisimman paljon ottaen huomioon varikon toimintaedellytykset ja ympäristön rakentamiselle asettamat reunaehdot. Pohjavesivaikutuksia on arvioitu. Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä viherrakentamiseen, pohjavesien suojeluun ja melun torjuntaan liittyen. Ilmanlaatua on arvioitu kaavaselvityksessä. Varikon välittömässä läheisyydessä ei juurikaan sijaitse asutusta. Avoimessa ympäristössä ajoneuvoliikenteen ilmansaasteet pääsevät laimenemaan paremmin, kuin tiiviissä kaupunkiympäristössä.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry

Ympäristöhaittojen vähentämistä ja luontoarvojen vaalimista ei ole huomioitu ja selvitetty riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten mukaisesti. Alueelle on muodostumassa liian suuri haittakeskittymä yhteisvaikutusten osalta, mitä ei ole huomioitu ja selvitetty. Pohjavesivaikutukset tulee selvittää. Metsän laajamittainen kaataminen lisää liikenteen melua ja hiukkaspäästöjen leviämistä. Kalliot ja puut suojaavat pohjavettä.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueelta on laadittu muun muassa luontoselvitys, pohjavesiselvitys ja meluselvitys, joiden perusteella hankkeen MRL:n mukaisia vaikutuksia voidaan arvioida. Yleiskaavan 2020 yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joiden pohjalta kaupungin kasvu on suunniteltu. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Fingrid Oyj

Asemakaavoitettava alue sivuaa Fingridin Länsisalmen muuntoasemaa, joka pääkaupunkiseudun voimansiirtoverkon keskeinen solmupiste, jonka tarpeet tulisi huomioida alueen kaavoituksessa. Asemakaava-alueen läheisyydessä on otettava huomioon Fingridin hankkeet. Varikon alustava hankesuunnitelmasta ja muista Fingridin toimintojen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohtoon tai sähköaseman läheisyyteen.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue ei ulotu sähköasemalle, nykyisten voimajohtojen tai uusien voimajohtohankkeiden alueelle. Fingridin hankkeet on huomioitu varikon suunnittelun yhteydessä.

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuus

Varikon suunnittelussa ja mitoituksessa on otettava huomioon seudullinen verkosto ja tulevaisuuden tilatarpeet. Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelmassa on varauduttu radan jatkamiseen Jakomäestä Vantaan ratikan linjalle, mikä mahdollistaisi Vaaralan varikon hyödyntämisen seudullisena raitiovaunuvarikkona. Seudun pikaraitiotiejärjestelmää on suunniteltava kokonaisuutena.

Kaavoittajan vastine: Varikon asemakaava perustuu Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan, jonka on laatinut Kaupunkiliikenne Oy. Seudullinen aspekti ja mitoitukset on huomioitu hankesuunnitelmassa.

Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Alueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Kaavoituksen tulee mahdollistaa tehokas ja tarkoituksenmukainen toiminta varikolla, mukaan lukien varikon huoltoliikenteen edellyttämät järjestelyt. HKL on yhteistyössä HSL:n kanssa päivittä-mässä raitioliikenteen varikko- ja kalustostrategiaansa. Päivityksen yhteydessä tunnistetut toimin-nalliset ja mitoitukselliset tarpeet varikkoverkon kehittämisen suhteen tulee huomioida Vaaralan varikon asemakaavan laadinnassa. Asemakaavan tulee mahdollistaa strategiassa tunnistettava laa-juustarve. Varikon mitoitus suunniteltaessa on syytä selvittää pelkästään Vantaan ratikan tarpei-siin tarvittavaa vaunukalustoa suuremman vaunumäärän säilytysmahdollisuuden edellytykset osana koko seudun raitioliikennejärjestelmän kehitystä. Vaaralan varikolla on hyvä pitää auki mah-dollisuudet monitoimijaympäristön muodostumiseen tulevaisuudessa. Käytännössä tämä tarkoit-taa kaavoituksessa riittävän suuria tilavaroja esim. toimisto- ja sosiaalityötiloille, huoltopaikoille sekä kaluston säilytykseen, vaikka niitä ei alkuvaiheessa toteutettaisi.

Lisäys mielipiteeseen 28.4.2022:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksessä keskeisenä on Vantaan ratikan varikon hanke-suunnitelman mukaisen rakentamisen mahdollistaminen rakennusoikeutta nostamalla. HSL katsoo tämän olevan erittäin tärkeää ratikan toimintaedellytysten turvaamiseksi. Vaikka HSL:n näkemyk-sen mukaan varautuminen kapasiteetin kasvuun rakennusoikeutta nostamalla on tärkeää, voi va-rikkokapasiteetin kasvattaminen ennen aikaisesti johtaa operointikustannuksiin, joiden kattaminen lipputuloilla ei ole vuosiin mahdollista. Näin ollen ylimääräisen rakennusoikeuden hyödyntämisen varikon laajentamisena tulee perustua tarvekartoituksiin ja hankkeiden toteutuspäätöksiin.

Kaavoittajan vastine: Varikon asemakaava perustuu Vaaralan varikon hankesuunnitelmaan, jonka on laatinut Kaupunkiliikenne Oy. Seudullinen aspekti ja mitoitukset on huomioitu hankesuunnitel-massa. Kaavassa on huomioitu myös varikkoalueen laajentaminen tulevaisuudessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Uudet varikkorakennukset edellyttävät yleisen vesihuollon uudisrakentamista. Edellytettävä uusi verkosto esitetään vesihuollon esisuunnitelmassa kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavoituk-sessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asema-kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä johtosiirtojen tekemistä eikä johtokujien merkitsemistä.

Kaavoittajan vastine: Vesihuoltolinjat sijoittuvat Länsimäentien varteen ja asia huomioidaan rati-kan katu- ja puistosuunnittelussa.

Yksityishenkilö 1

Suunnittelualueutta tulisi pienentää. Varikkoalueen laajuutta ei pidä perustella Helsingin tulevalle tarpeella käyttää varikkoa. Länsimäentien pohjoispuoli tulee säilyttää luonnontilassa ja sovittaa kaikki tarvittava logistiikka eteläpuolelle. Radan molempiin päihin tulisi sijoittaa varikkoalueet, joka säästäisi osan Vaaralan varikkoalueen pohjavesialueesta ja kalliosta.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue ei ulotu Länsimäentien pohjois- / länsipuolelle. Varikkoalueen laajuutta on tarkasteltu Kaupunkiliikenne Oy:n laatimassa varikon hankesuunnitelmassa. Vantaan ratikka on osa laajempaa pääkaupunkiseudun raideverkostoa, mikä on huomioitava suunnitte-lussa. Varikkoalueita ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa radan molempiin päihin, se veisi yh-teensä enemmän pinta-alaa ja johtaisi kustannusten kasvuun. Resurssitehokkaampaa on keskittää varikkotoiminnot yhden varikon alueelle. Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty muun muassa pohjavesiselvitys ja luontoselvitys.

Yksityishenkilö 2

Ratikka-hanke ja suunnitelmat tulisi keskeyttää.

Kaavoittajan vastine: Vantaan ratikan suunnittelu perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston vuonna 2019 tekemään päätökseen. Kaupunginvaltuusto päätti 22.5.2023 Vantaan ratikan toteuttamisesta.

Yksityishenkilö 3

Mielipiteen jättäjä kokee Vaaralan viihtyisinä asuinalueena ja raitiovaunun tulon positiivisena lisänä, jos se toteutetaan ”puistomaisesti ja viihtyisästi”, vrt. Helsingin Käpylä, Munkkiniemi. Raitiovaunuverkkoa ei tulisi kuitenkaan tuoda lähelle pientaloasutusta. Varikon metsäalue on nykyisellään viihtyisää lenkkeilymaastoa, joka voitaisiin hyödyntää viihtyvyyden parantamiseen. Varikkoa ei haluta Vaaralaan metsäalueen, Vaaralan viihtyvyyden sekä pientalomaisen kannan säilyvyyden vuoksi.

Kaavoittajan vastine: Varikon sijainti on uuden yleiskaavassa 2020 mukainen, joka ohjaa kasvun kestävästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja turvaa laajat viheraluekokonaisuudet. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Vantaan viheralueverkosto ja seudullinen viheraluejärjestelmä säilyvät. Alueella ei ole virallisia virkistysreittejä, mutta metsässä kulkee jonkin verran polkuja ja metsänpohja on paikoin kulunut. Laajemmassa virkistyskäytössä on Länsimäentien luoteispuolen viheralue.

Yksityishenkilö 4

Varikkoalue sijoittuisi Vaaralan pohjavesialueelle, mikä tuhoaisi ja haavoittaisi luontoa. Varikko tulisi sijoittaa muualle, vähemmän luontoa ja ulkoilumaastoja vähentävälle alueelle.

Kaavoittajan vastine: Kaavatyössä on huomioitu pohjavesialueen asettamat reunaehdot. Varikon sijainti on uuden yleiskaavassa 2020 mukainen, joka ohjaa kasvun kestävästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja turvaa laajat viheraluekokonaisuudet. Alueella ei ole virallisia virkistysreittejä. Laajemmassa virkistyskäytössä on Länsimäentien luoteispuolen viheralue.

Yksityishenkilö 5

Mielipiteen jättäjän mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja-
aus on liian laaja suhteessa varikolle esitettyjen toimintojen järjestämiseen.

Kaavoittajan vastine: Kaava-alue on tarkennettu kaavatyön aikana. Varikkoaluetta on tiivistetty mahdollisimman paljon ottaen huomioon varikon toimintaedellytykset ja ympäristön rakentamiselle asettamat reunaehdot.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 31.1.–29.2.2024. Lausuntoja pyydettiin 29.2.2024 mennessä 14 kpl ja niitä saatiin 8 kpl. Lisäksi muistutuksia jätettiin 3 kpl.

Lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

Tukes

Ei lausuttavaa.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Vantaan Energia

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Varikon asemakaavan alueella sijaitsee runsaasti 20kV keskijänniteverkon

kaapeleita. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse kaukolämpöverkkoa. Alue voidaan liittää kaukolämpöön Länsimäentielle rakentuvasta kaukolämpölinjasta.

Vastine:

Maakaapelit on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä.

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavasta.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

HSY:

Asemakaavan muutosalueella on varikon rakentumisen takia rakennettava uutta vesihuoltoverkostoa. Uusien vesihuoltolinjojen pituudet ja jakaumat on esitetty tarkemmin ratikan suunnitelmien yhteydessä.

Vastine:

Uuden vesihuoltoverkoston tarve on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Ei toimenpiteitä.

Fingrid

Sähköasemalle ja johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Fingrid ja ratikkahankkeen vuoropuhelun on hyvä jatkaa. Asemakaavan ehdotuksesta ei huomautettavaa, mutta kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen, varikkoon eikä muutoinkaan tekniisiin ratkaisuihin.

Vastine:

Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hanke jatkaa vuoropuhelua Fingridin kanssa. Ei toimenpiteitä.

HSL

HSL:n näkemyksen mukaan on tärkeää, että asemakaavaprosessi mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen esitettyine laajennusvaroineen. Lisäksi on tärkeää, että asemakaava mahdollistaa myös varikon hankesuunnittelun aikana esitetyt vaihtoehtoiset huoltohallitratkaisut. Tässä vaikeassa taloustilanteessa HSL toivoo, että Vantaa vastaa itse niistä kustannuksista, jotka johtuvat tavanomaista tasoa laadukkaammista rakennustavoista, eikä sisällytä niitä HSL:n kautta maksettaviksi infrakorvauksiksi. Varikon osittainen sijainti pohjavesialueella tuonee hankkeelle ylimääräisiä rakennuskustannuksia, joita ei tavallisesti ole muissa vastaavissa hankkeissa.

Vastine:

Kaavaehdotus mahdollistaa hankesuunnitelman mukaisen varikon rakentamisen vaihtoehtoineen ja uusine mitoituksineen. Vantaan asemakaavoitus ei ota kantaa hankkeen kustannusjakoon. Lausunto on viety hankkeesta vastaaville tiedoksi, ja kaupunki on keskustellut kustannusjaosta HSL:n kanssa. Ei toimenpiteitä.

Vantaan kaupunginmuseo

Ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Vastine:

Ei toimenpiteitä.

Uudenmaan ELY-keskus

ELY-keskus suhtautuu kriittisesti raitiovaunuvarikon sijoittamiseen osittain 1-luokan pohjavesialueelle. Kaavamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Selostuksen pohjavesiolosuhteiden kuvauksessa on esitetty ristiriitaista tietoa pohjaveden havaintopisteistä. Kuvausta olisi hyvä täydentää pohjaveden pinnankorkeuden, pohjavedenpinnan ja maanpinnan välisen kerrospaksuuden sekä pohjaveden virtaussuunnan tiedoilla. Laadittu pohjavesiselvitys tulee liittää kaava-aineistoon.

Määräyksestä ”Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti”, tulee poistaa sana ”haitallisesti”.

ELY-keskus toteaa, että ET-aluetta koskevia hule- ja pohjavesimääräyksiä on syytä tarkentaa, ja nostaa lausunnossaan esiin useita määräyksiä. ELY mm. toteaa, että rakentamisvaiheessa tulee selvittää luotettavasti pohjaveden pinnakorkeus. Rakentaminen tulee toteuttaa vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

ELY-keskus arvioi, ettei hankkeella ole vaikutusta lahokaviosammalen suotuisan suojelun tason säilyttämiselle, ja selvittää parhaillaan uutta tulkintaa yleispoikkeaman käytölle lahokaviosammalen osalta.

Vastine:

Pohjaveden olosuhteita ja pohjavesivaikutuksia jatkoselvitetään parhaillaan. Selvityksen alustavat tulokset on annettu Uudenmaan ELY-keskukselle ja alustavia virtausmallisimulaation tuloksia on esitelty 23.1.2025.

Selostukseen on korjattu pohjaveden havaintopisteiden tiedot (luku 4.4.2) ja luvun 2.1.2 lähtöteitoja on täydennetty pohjaveden pinnan korkeuden tiedoilla sekä virtaussuuntien tiedoilla. Luvussa 2.1.2 kerrotaan myös alueen maanpinnan koroista. Vuoden 2022 pohjavesiselvitys löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta, johon linkki löytyy kaavaselostuksesta (s, 5). Selvitystä ei ole tarpeen lisätä lisäksi kaavaehdotuksen nettisivulle.

Yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan tason korkeuteen tai virtauksiin. Pohjavesialuetta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden laatua tai pohjaveden pinnan tasoa haitallisesti, on poistettu kaavasta.

Kaavaehdotuksen hule- ja pohjavesimääräyksiä on tarkennettu osin lausunnon mukaisesti.

Pohjaveden pinnan korkeus (n. +36 tasolla) on selvitetty pohjavesivaikutuksien jatkoselvityksen yhteydessä. Jos rakentaminen tapahtuu lähemmäksi kuin kaksi metriä pohjaveden pinnan tasosta, hankkeen selvitettäväksi ja mahdollisesti haettavaksi jää vesilain mukaisen luvan hakeminen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamisen ja toiminnan sallittavuus arvioidaan tällöin lupamennettelyssä.

Muistutukset ja vastineet tiivistettyinä:

Valio Oy

Valio vastustaa esitettyä ratavarikon asemakaavaehdotusta, jossa ratavarikonkaava alue sijoittuu osin Valion omistamalle kiinteistölle, ja katsoo, että ratavarikon toteuttamista tulee tutkia uudelleen ilman Valion kiinteistön alueelle sijoittuvaa maaluiskaa. Hankkeen pohjavesivaikutuksien arvioinnissa ei ole kyetty arvioimaan juuri Varikon alueesta Valion vedenottamolle aiheutuvia vaikutuksia. Kaikki selvityksessä esitetyt arviot on varustettu jatkotutkimustarpeita edellyttävillä varauksilla. Vesilain mukaan vesitaloushankkeella on oltava lupaviranomaisen lupa, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää. Pohjavesiselvityksessä on pohjavesivaikutusten osalta esitetty suoria epävarmuuksia ratikkavarikon osalta. Vaikutusten osalta aineistossa on arvioitu varikon rakentamisen vähentävän alueella muodostuvan pohjaveden määrää. Lisäksi rakentamisaikana Valion Veden ottamon pohjavedessä voi näkyä laatumuutoksia. Pohjavesikaivo on Valion Vantaan tehtaan ensisijainen vesilähde eikä Valio voi hyväksyä, että sen veden laatu heikkenee edes tilapäisesti. Alueen pohjaveteen kohdistuva mahdollinen haitta tulee korvata täysimääräisesti Valiolle.

Vastine:

14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu luiska-alue on poistettu ja kaava-aluetta on pienennetty päivitetyn maankäyttösuunnitelman mukaisesti, jossa suunnitellun varikon tontin

puolelle on osoitettu tukimuuri, jolloin luiskausta ei enää tarvita. Suunnitellun varikon ja sen eteläpuoliselta alueelta on valmistumassa tarkennettu pohjavesiselvitys. Lisätutkimuksissa on mm. otettu pohjavesinäytteet laboratoriotutkimuksia varten ja luotu numeerinen pohjaveden virtausmalli, jolla on suoritettu simulaatioita ratikkavarikon pohjavesivaikutuksien arvioimiseksi. Alustavien tuloksien mukaan alueen pohjaveden pinnan taso ei tule laskemaan varikon rakentamisen aikana tai rakentamisen seurauksesta. Selvityksen alustavia tuloksia on esitelty Valiolle 18.11.2024. Kaavaehdotuksessa on huomioitu pohjaveden suojele useilla pohja- ja hulevesiä koskevilla kaavamääräyksillä. Kaavassa on määrätty mm., että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

Alueen asukas

Kotini sijaitsee tulevan Vantaan ratikan varikon "kyljessä". Laajennusosa on mahdollisesti tulossa, mutta siitä ei ole tiedotettu tarkemmin. Olemme asuneet erinäisten kaavoitus suunnitelmien vuoksi ikävässä epätietoisuudessa nyt viimeiset 10 vuotta ja henkisesti jättäneet hyvästejä takapihalta alkavalle metsälle ja luonnolle. Tämä kaikki on nyt vaihtumassa raivaamisesta ja rakentamisesta johtuviin räjäytysääniin, poraukseen ja metsän kaatamiseen. Tilanne on täysin absurdi ja järjenvastainen, täyttää epäinhimillisyyden kriteerit ja paljon enemmän. Naapurusto ei tule olemaan asumiskelpoinen saatikka terveellinen paikka asua — ei rakentamisen aikana eikä myöskään varikon naapurina. Meille annettiin mahdollisuus poistua paikalta 2015, jolloin kaupunki tarjosi roposia kodistamme, josta olemme pitäneet erittäin hyvää huolta. Emme ole voineet tietää koska tulee lähtö ja tuleeko. Tulen kääntämään kivet ja kannot saadakseni oikeutta. Vaihtoehtoisesti olen myös valmis neuvottelemaan tontin myymisestä. Pieneen kerrostaloyksioon joutuminen olisi sama kuin vankilatuomio.

Vastine:

Varikon hankesuunnitelmasta on laadittu laajennusvarauksineen kaksi alustavaa toiminnallista maankäyttövaihtoehtoa (2.3.2023), jotka ovat kaavaselostuksen lopussa liitteinä. Kaavaehdotuksessa varikolle osoitettua tonttia ei ole suunniteltu laajennettavan, ja kaavalla varaudutaan jo mahdolliseen varikon rakentamisen laajentamiseen. Kaavaselostuksen luvussa 3.4 on kerrottu kaavan laatimisen pohjana olleesta hankesuunnitelmasta ja varikon mitoituksen lähtökohdista. Vaaralan raitiovaunuvarikon hankesuunnitelma (2.3.2023) löytyy Vantaan ratikan nettisivuilta. Varikon sijaintikriteereinä on ollut mm. Vantaan ratikan reitin läheisyys ja sen saavutettavuus myös Helsingin suuntaan, huomioiden MAL 2023 -suunnitelma. Sijainti on kuitenkin syrjäinen ratikan reitin varren asumisen keskittymiin nähden. Varikkoaluetta on tiivistetty kaavatyön ja hankkeen jatkosuunnittelun aikana. Kaavaehdotus on osa Vantaan ratikan seudullista hanketta. Kaavan mahdollistama hanke ja rakentaminen ei ole hankkeen yhteiskunnallinen merkitys ja tarkoitus huomioiden kohtuuton.

Kaksi yksityishenkilöä

Asemakaavatyön yhteydessä ei ole tehty riittäviä luontoselvityksiä. Asemakaavassa on viitattu Ratikan hankesuunnitelman yhteydessä tehtyihin luontoselvityksiin ja lainattu niistä osia, jotka koskevat kaavan aluetta. Selvityksissä on tunnistettu alueelta useita suojelevarvoltaan merkittäviä kohteita, jotka erikseen tarkasteltuina eivät selostuksen mukaan ole suojelevarvoltaan poikkeuksellisen merkittäviä. Mitään kokonaistarkastelua alueen suojelevarvosta ja sen vaikutuksesta kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaan luontoon ei ole tehty. Ratikan hankesuunnitelman luontoselvitykset ovat ajalta ennen tämän alueen kaavan laadintaa. Ratikan kaavarunko ei ole MRL:n mukainen suunnitelma eikä sen väitetty vuorovaikutustarkastelu tai "nähtävillä olot" ole osa tämän kaavan prosessia. Kaava-alueesta ja sen rakentamisen vaikutuksista laajempaan ympäröivään luontoon on tehtävä MRL:n mukaiset luontoselvitykset, jossa kaava-alueen luontoarvoja tarkastellaan myös kokonaisuutena. Alueelle sijoittuu todennäköisesti useita vesilain mukaan suojelettuja noroja. Alue on ympäristöään korkeammalla ja sen latvavesien vaikutus alapuolisiin pienvesiin on

todennäköisesti myös merkittävä alueen laajuuden vuoksi. Alueelta on tehtävä pienvesien ja norojen osalta tehtävä vesilain mukaiset selvitykset ja niiden osalta tarvittaessa haettava lausunnot tai luvat vesiviranomaisilta.

Vastine:

Viranomaisilla on ollut mahdollisuus antaa mielipide kaavan OAS:sta sekä kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä lausua kaavaan liittyvien selvityksien riittävydestä (MRA 28 §). Kuulemisen yhteydessä ei saatu viranomaisilta lausuntoa, jonka mukaan asemakaavan luontoselvitykset olisivat riittämättömät.

Faunatica Oy lausui asemakaavan luontoselvityksien riittävydestä Vantaan ratikka -hankkeen pyynnöstä. Lausunnossa todetaan, että putkilokasviselvitys on ollut tapana tehdä asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä luontotyyppikuvioinnin lisäksi. Suunnittelualueella tehdyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain mukaiset vaatimukset on täytetty. Lainsäädäntö ja ohjeistukset ovat päivittyneet selvityksen jälkeen. Lausunnon mukaan myös lahopuun määrä olisi hyvä laskea, Hakunilan metsäsuunnitelma tulisi huomioida, ja koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja ja arvomet-sää. Selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologisessa verkostossa.

Kaavaehdotuksen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä, jossa kartoitettiin suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä esiintyvät luontotyypit, kiinnitettiin erityisesti huomiota kuvioilla olevan lahopuun määrään ja rakennepiirteisiin sekä tarkasteltiin, esiintyykö suunnittelualueella luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain kohteita. Selvityksen mukaan alueella ei katsota olevan metsäistä ekologista yhteyttä, jota olisi tarpeen selvittää. Selvityksen yhteydessä maastossa ei havaittu noroja tai muita vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita, eikä todettu merkittäviä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityistoimia. Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia kohteita, mutta osa kuvioista on metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Uhanalaisuusluokissa on vaihtelua, mutta suurin osa luontotyypeistä on vähintään silmälläpidettäviä. Haitallisia vieraslajeja ei selvityksessä havaittu. Lahopuuta esiintyy kohdallisesti, ja laadullisesti sen monimuotoisuutta tukevia piirteitä.

Lausunto luontoselvityksien riittävydestä

Kaavalausuntojen lisäksi Vantaan ratikka -hanke pyysi Faunatica Oy:ltä lausuntoa kaava-alueen luontoselvityksien riittävydestä.

Lausunto tiivistettynä:

Suunnittelualueelta on tehty kaikki yleisimmät kaava-alueilta tilattavat luontoselvitykset lukuun ottamatta putkilokasviselvitystä. Suunnittelualueella tehdyt luontoselvitykset ovat olleet pääosin perusteellisia, riittäviä ja selvitysten ajankohtana ajantasaisia. Vesilain mukaiset vaatimukset on täytetty luontotyyppiselvityksessä.

Yksityiskohtaisemmassa asemakaavatasoisessa luontoselvityksessä on tapana tehdä myös putkilokasviselvitys ja koko selvitysalueen kattava luontotyyppikuviointi. Vaikka suunnittelualueella ei ole sellaisia tyypillisiä elinympäristöjä, joissa yleensä voi odottaa esiintyvän erityisesti huomioitavaa putkilokasvilajistoa, huomionarvoisia lajeja voi kuitenkin kasvaa hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Tosin Vantaalla putkilokasviselvitys ei ole sisältynyt ainakaan kaikkiin asemakaavojen luontoselvityksiin.

Luontotyyppiselvityksessä rajattiin yleispiirteisten selvitysten tapaan vain arvokkaat kohteet eikä tehty kattavaa luontotyyppikuviointia, jossa myös arvokohteiden ulkopuolinen nk. tavallinen luonto kuvataan ainakin pintapuolisesti, mikä on yleensä käytäntö asemakaavatasoisissa selvityksissä. Suunnittelualueella tehdyissä luontoselvityksissä on noudatettu tuolloin ajantasaisia ja yleisesti käytössä olleita ohjeistuksia. Sitten ohjeistukset ja lainsäädäntö ovat muuttuneet. Luontotyyppiselvitys tulisi päivittää vastaamaan nykyisiä Suomen ympäristökeskuksen ohjeistuksia. Luontotyyppikuvioiden arvoluokittelun tulisi vastata Luontoselvitykset ja luontovaikutusten

arviointi -oppaan (Mäkelä & Salo 2023) luokittelua. Oppaan ohjeen mukaisesti olisi hyvä myös laskea lahoppuun määrä luontotyyppikuvioilta, mikäli mahdollista. Myös uudistunut luonnonsuojelulainsäädäntö pitäisi huomioida selvityksen päivittämisessä. Selvityksessä ei ole mainintaa Haku-nilan metsäsuunnitelmasta eikä siitä, että suunnittelualueen metsäkuviot on luokiteltu arvomet-siksi.

Tulisi huomioida, että koko suunnittelualueella on todettu olevan merkittäviä LUO-arvoja ja arvo-metsää. Selvityksessä tulisi myös ottaa paremmin huomioon suunnittelualueen asema ekologi- sessa verkostossa. Ekologisia yhteyksiä suunnittelualueella tai alueen sijoittumista Vantaan eko- verkostoon ei ole erikseen selvitetty.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaava-alueen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) käyttötarkoitusta tarkentavaa kaavamääräystä on tarkennettu niin, että alueelle saa sijoittaa rai- tiovaunuvarikon ja raitiovaunuliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat.

Kaava-aluetta rajattiin pienemmäksi etelästä niin, että 14.11.2023 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu alueen osa, jolle saa rakentaa luiskan (lu) poistettiin.

Päivitettiin hule- ja pohjavesimääräyksiä saadun lausunnon perusteella.

Kaava-alueen lounaiskulmaan lisättiin pohjaveden muodostumisaluetta koskeva kaavamääräys- alue (pv/1).

Lisättiin 31.10.2024 valmistuneen luontoselvityksen perusteella kaavamääräys, jonka mukaan ton- tin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Kaavaehdotuksen luontoselvityksiä täydennettiin 31.10.2024 valmistuneella selvityksellä perus- tuen kaavaehdotuksen päätöskäsittelyn yhteydessä annettuihin pöytäkirjalausumiin, nähtävil- läolon yhteydessä saatuun muistutukseen sekä Faunatica Oy:n lausuntoon asemakaavan luonto- selvityksien riittävyydestä. Vuoden 2024 selvityksessä kartoitettiin suunnittelualueella ja sen välit- tömässä läheisyydessä esiintyvät luontotyytit, havainnoitiin ja arvioitiin niiden ekologista tilaa sekä kiinnitettiin erityisesti huomiota kuvioilla olevan lahoppuun määrään ja rakennepiirteisiin. Sel- vityksessä tarkasteltiin myös, esiintyykö suunnittelualueella luonnonsuojelulain (9/2023), metsä- lain (1093/1996) ja vesilain (587/2011) kohteita ja luokiteltiin luontotyytit Suomen ympäristökes- kuksen Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –oppaan mukaisesti (Mäkelä & Salo 2023). Lisäksi selvityksessä on luokittelu METSO-ohjelman mukaisilla luonnontieteellisillä valintaperus- teilla (Syrjänen ym. 2016). Varsinainen yksityiskohtainen luontotyyppiselvitys on tehty varikoksi suunnitellulla, runsaan kuuden hehtaarin alueella. Kokonaisvaltaisen käsityksen saamiseksi alueen luontoarvoista on kuitenkin tarkasteltu pääpiirteissään myös varikkoon rajautuvia luontotyyppisiä, eli selvitys kattaa hieman yli 11 hehtaarin alueen. Lisäksi selvityksessä arvioitiin ekologisen runko- yhteyden selvitystarvetta.

Kaavaselistusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkis- tusten, 31.10.2024 päivätyn luontotyyppiselvityksen sekä saadun lausunnon perusteella. Selvityk- sen ja lausunnon perusteella kaavaselistuksen luvun 2.1.2 luontoselvityksiä ja vesistöjä sekä 4.4.2 luontovaikutuksia koskevia tekstejä tarkennettiin.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Viranomaisyhteistyö

Ratikan asemakaavoja on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kuukausikokouksissa 7.10.2020, 11.5.2021, 10.2.2021 sekä 23.2.2022.

Varikon alueen tarkennetun pohjavesiselvityksen alustavat tulokset on annettu Uudenmaan ELY-keskukselle, ja alustavan pohjaveden virtausmallin tuloksia on esitelty Uudenmaan ELY-keskukselle 23.1.2025.

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyiden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävä ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Uusi MAL 2023 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. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastomuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.

- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövuorokaudellisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

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

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

Vantaan ratikan tavoitteet (12.11.2018)

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.3.2 Muut tavoitteet

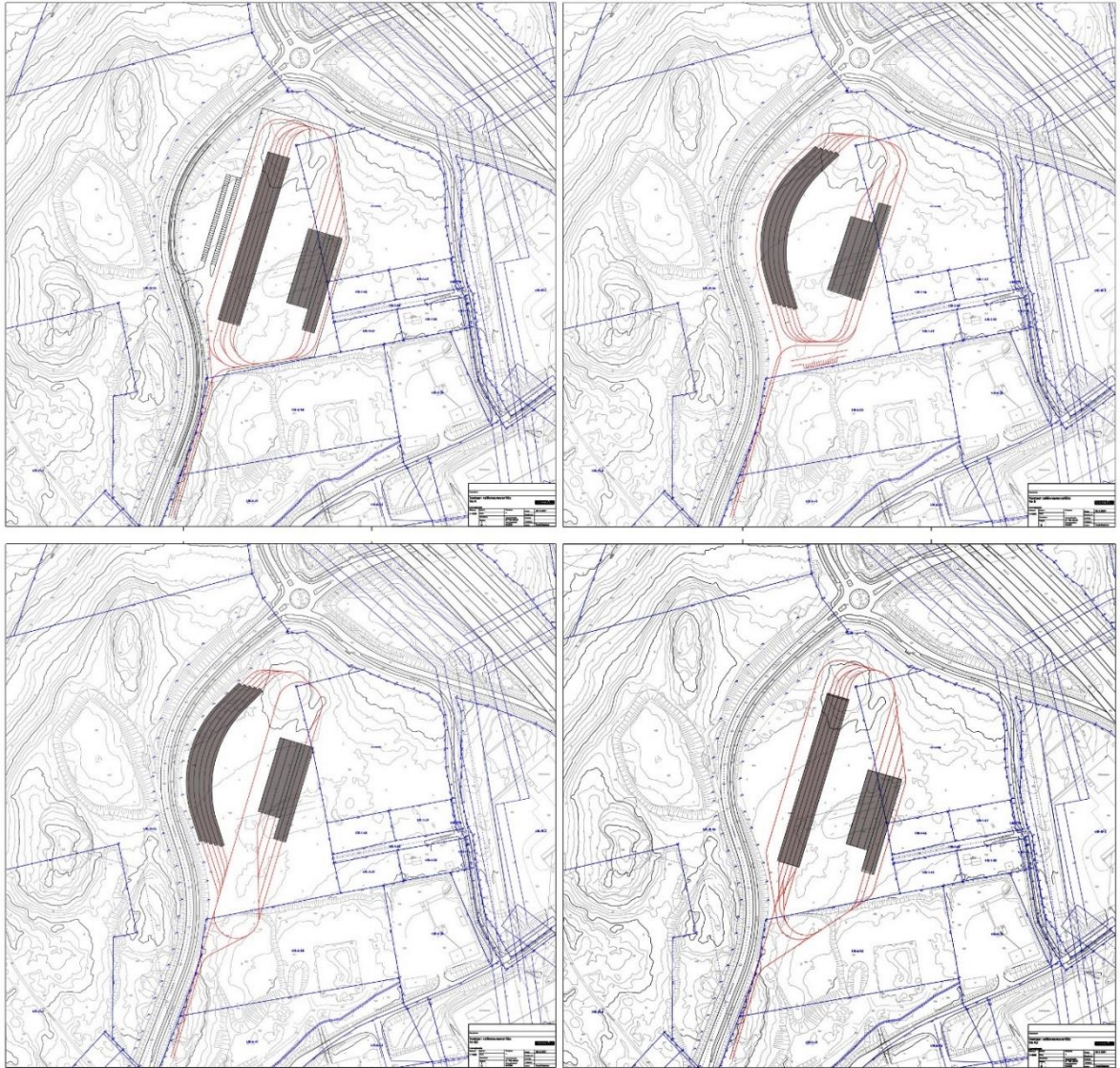
Suunnittelun tavoitteena on muodostaa raitiovaunuvarikko Vantaan ratikalle. Maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan pohjavesien suojelu, luontoarvot ja resurssiviisaus. Varikkorakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristöönsä sovittamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Asemakaavassa määrätään alueen vihertehokkuudeksi 0,9. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoite on otettu huomioon asemakaavan määräyksissä, joilla ohjataan tulevaa varikkoa mahdollisimman hiilineutraaliksi.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vantaan ratikan varikon ensimmäinen suunnitelma on esitetty Vantaan ratikan yleissuunnitelmassa 2019. Yleissuunnitelmassa varikko sijoittuu suunnittelualueen keskelle ja siinä on osoitettu noin 11 000 m² varikon huoltohalli, joka on ns. täyden varustelun varikko. Yleissuunnitelman



Kuva 193. Alustavia esimerkkejä varikon toimintojen järjestämisestä suunnittelualueella (Ramboll Finland Oy 31.3.2021).

Varikon alustavaa hankesuunnitelmaa on tarkennettu (Kaupunkiliikenne Oy ja Arkkitehtityöhuone APRT Oy 2.3.2023). Hankesuunnitelmasta on kaksi toiminnallista maankäyttövaihtoehtoa (kuvat 24 ja 25). Varikkorakennuksen ja toimintojen sijoittelussa ja massoittelussa rakennuspaikalle ohjaavat voimakkaasti varikon toiminnan ja raidegeometrian reunaehdot, maanomistus sekä ympäröivät maastonmuodot ja luonnonarvot.

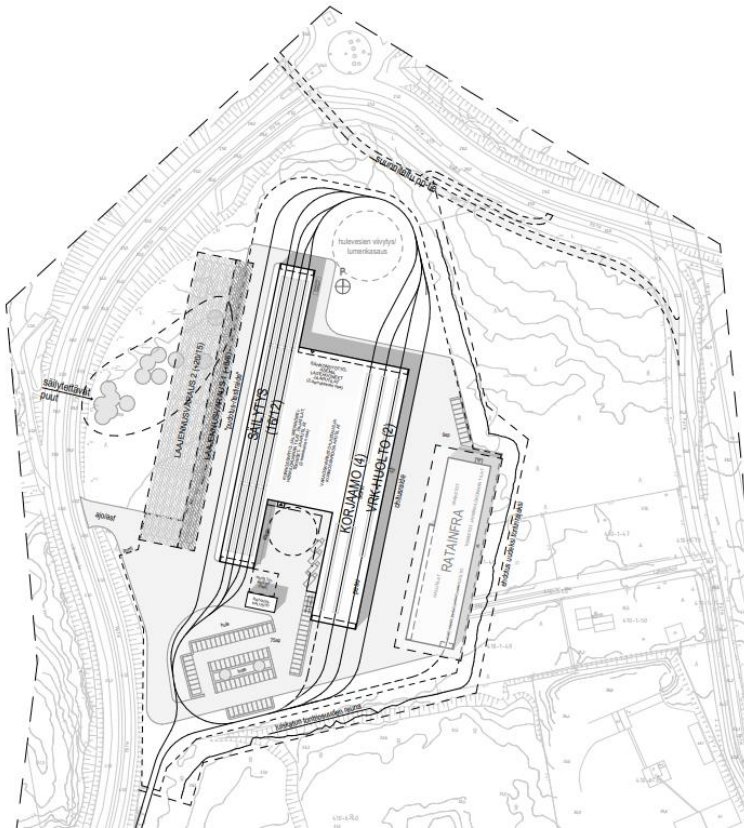
Hankesuunnittelun aikana on määritelty kaluston lukumäärät sekä varaukset vaunukapasiteetin laajentamiselle:

Ensivaihe: 17 raitiovaunua (35 m) (+1 vaunu)

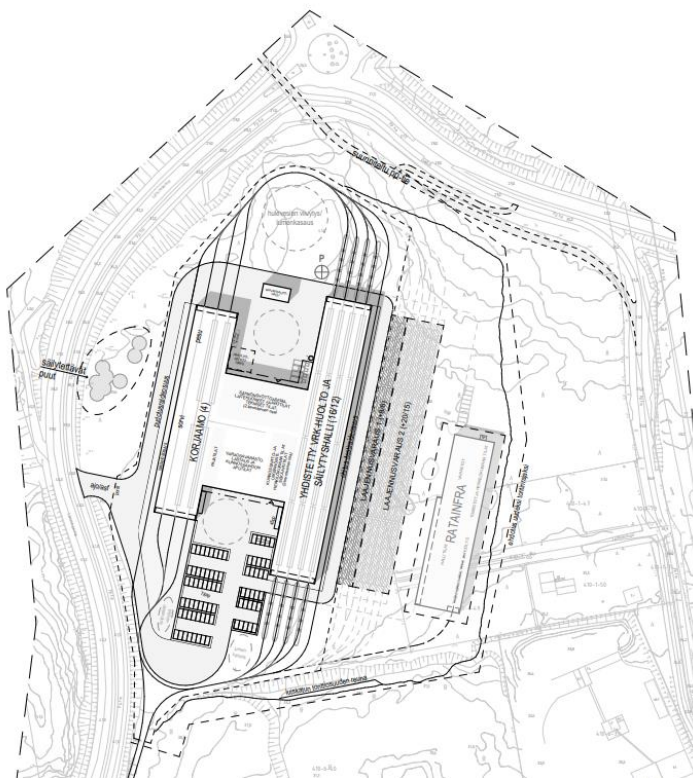
1.laajennusvaihe: +8 raitiovaunua (35 m)

2.laajennusvaihe: +20 raitiovaunua (35 m)

Hankesuunnitelman mukaan tarvittava rakennusoikeus varikon tontilla olisi laajennusvarauksineen n. 20 000 k-m².



Kuva 24. Vaaralan varikon hankesuunnitelman mukainen asemapiirros varikon toimintojen sijoittumisesta (VE1). Arkkitehtityöhuone APRT 2.3.2023.



Kuva 25. Vaaralan varikon hankesuunnitelman mukainen asemapiirros varikon toimintojen sijoittumisesta (VE2). Arkkitehtityöhuone APRT 2.3.2023.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu 2.3.2023 valmistuneeseen Varikon hankesuunnitelmaan (*Kaupunkiliikenne Oy ja Arkkitehtityöhuone APRT Oy 2.3.2023*). Hankesuunnitelmasta on kaksi toiminnallista maankäyttövaihtoehtoa, joista VE1 (kuva 24) on ensisijainen vaihtoehto. Suunnitelmassa alueelle on esitetty rakentamista yhteensä noin 20 000 k-m². Rakentaminen toteutettaisiin kahdessa vaiheessa. Säilytyshallin itäpuolelle on esitetty varaus laajennukselle toiseen vaiheeseen. Alueelle sijoittuu raitiovaunujen säilytyshalli, kunnossapitovaunujen säilytyshalli, huolto- ja kunnossapitohalli, johon liittyy toimisto-, sosiaali- ja tekniikkasiipi, sekä huoltoajoneuvo- ja varaosavarastot.

Suunnitteluratkaisuun on vaikuttanut ennen kaikkea yksityinen maanomistus sekä luontoarvot. Varikkoaluetta on tiivistetty mahdollisimman paljon ottaen huomioon varikon toimintaedellytykset ja ympäristön rakentamiselle asettamat reunaehdot.



ARCCITEHTITYÖHUONE APRT

VAARALAN VARIKKO
31.10.2023

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRANSIT
CITY TRANSPORT

Kuva 26. Vaaralan varikon havainnekuva ensivaiheesta etelästä katsottuna. Arkkitehtityöhuone APRT 31.10.2023.

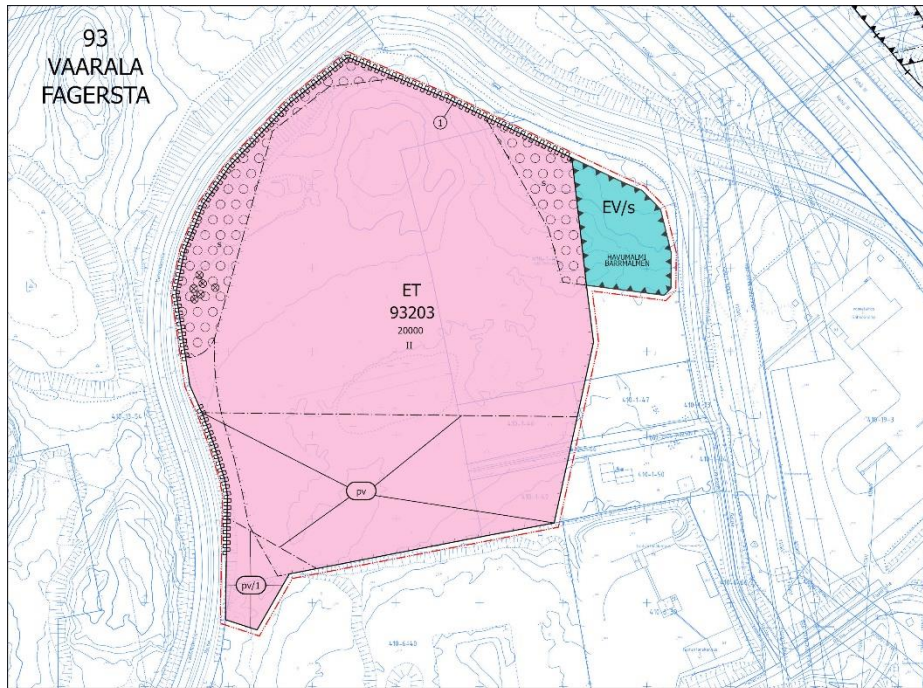


Kuva 27. Havainnekuva Vaaralan varikosta laajennetulla vaunukapasiteetilla lounaasta katsotuna. Arkkitehtityöhuone APRT 31.10.2023.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

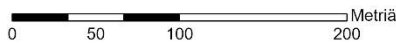
4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan pääosin kaupungin omistuksessa oleva asemakaavoittamaton metsä-alue raitiovaunuvarikkoalueeksi osoittamalla alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) 93203, jonne saa sijoittaa ratikkavarikon ja siihen liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat sekä pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitilaatilaa yhteensä 20 000 kerrosneliömetriä, enintään kahteen kerrokseen. Korttelialueen reunoille on osoitettu alueen osat, joilla puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Länsimäentien puoleiselle reunalle on osoitettu säilytettäviä puita. Korttelialueen eteläosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta ja lounaiskulma pohjaveden muodostumisaluetta. Liikenneyhteys kortteliin on Länsimäentieltä korttelin keskeltä sekä korttelin eteläpuolelta. Muilta osin Länsimäentien ja Kehä III:n puoleisille korttelin rajoille on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja. Korttelialueen itäpuolelle on osoitettu suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



Asemakaavaehdotus

Vantaan kaupunki 11.2.2025



Kuva 28. Ote asemakaavaehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET, noin 6 ha. Rakennusoikeus 20 000 k-m², kerrosluku II. Korttelialueella autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 150 k-m² kohden. Pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 5 % sähköauton latauspisteille. Pysäköintialueella tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista. Korttelialueella polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp / 300 k-m² kohden. Polkupyöräpaikat on oltava helposti käytettäviä, runkolukitteisia ja niistä vähintään puolet on oltava katettuja.

Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään EV/s, pinta-ala noin 0,3 ha.

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua, energiatehokkuutta, rakentamisen hiilineutraaliutta, meluntorjuntaa, hulevesien käsittelyä ja pohjavesien suojelua, viherrakentamisesta sekä olemassa olevan kasvillisuuden suojelua.

4.3 ALUEVARAUKSET

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa ratikkavarikon ja siihen liittyvät korjaamo- ja huoltotilat. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitilaa. Alueen eteläosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv) ja lounaiskulma pohjaveden muodostumisaluetta (pv/1). Liikenneyhteys kortteliin on Länsimäentieltä korttelin keskeltä sekä korttelin eteläpuolelta. Muilta osin Länsimäentien ja Kehä III:n puoleisille korttelin rajoille on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja. Korttelin reuna-alueita on osoitettu alueen osana, jonka puustoa tulee hoitaa

elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Länsimäentien puoleisella rajalla on kaavassa osoitettu suojeltavia puita. Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien arkkitehtuuria ja rakentamisen laatua, energiatehokkuutta, hiilineutraaliutta, hulevesien käsittelyä ja pohjavesien suojelua, meluntorjuntaa sekä viherrakentamisesta.

EV/s, Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään

Kaava-alueen koillisosa on osoitettu suojaviheralueena, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee useita luontoarvoja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavalla ei ole suoraan vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavalla ei osoiteta uusia asuinalueita. Yleiskaavassa 2020 Länsimäentien länsipuoli on osoitettu asumisen ja työpaikkojen alueeksi, jota ratikan toteuttaminen tukee.

Yhdyskuntarakenne

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

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiville ja sekoittuneelle rakenteelle. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*)

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Alue sijoittuu Vaaralan kaupunginosaan, suurten liikenneväylien läheisyyteen. Alue muuttuu rakentamattomasta metsäalueesta rakennetuksi varikkoalueeksi, jonka sijainti on luonteva suurten liikenneväylien läheisyydessä ja Vaaralan teollisuusalueen läheisyydessä. Alue liittyy osaksi nykyistä yhdyskuntarakennetta, eikä pitkiä siirtymämatkoja ratikkalinjalta varikolle synny.

Yleiskaavassa 2020 kaava-alue on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi ja sille on osoitettu raitiotien varikko, joten hanke on yleiskaavan 2020 tavoitteiden mukainen.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Kaupunkikuva

Varikon rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa rakentamattomasta metsäalueesta rakennetuksi varikkoalueeksi. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ulottuvat pääosin vain välittömään lähiympäristöön.

Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus on 20 000 k-m². Vantaan ratikan varikon hankesuunnitelman (Arkkitehtihuone APRT 2.3.2023) ensisijaisessa vaihtoehdossa (VE1) varikon korjaamo sekä huolto- ja säilytys halli sijoittuu korttelin keskelle. Varikkoalueen itäosassa on ratainfra hallitilat, varastot sekä toimistot ja henkilökunnan sosiaalilat. Länsimäentien puoleiselle reunalle on osoitettu huolto- ja säilytys hallin laajennusvaraus. Kaavassa on annettu määräyksiä alueen rakentamisen laadusta ja arkkitehtuurista. Rakennukset on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III: suunnasta. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Julkisivujen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset arvot ja vähäinen huoltotarve. Suunnitellut rakennukset eivät tule näkymään kaukaa niiden mataluuden vuoksi. Rakennukset tulevat näkymään ainakin osin Länsimäentieltä ja sen itäpuoliselta kevyenliikenteen väylältä.

Kaava-alue on pääosin puustoista. Vantaan ratikan varikon hankesuunnitelmassa suunnittelualue sijoittuu yhtenäisen metsäalueen länsiosaan. Rakentamisen myötä olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta joudutaan poistamaan alueelta. Asemakaavamerkinnoin ja -määräyksiin on pyritty vähentämään puuston ja kasvillisuuden poiston negatiivisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Kaavassa korttelin reuna-alueita on osoitettu alueen osina, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Hulevesiaiheissa tulee hyödyntää suo- ja metsälajeja sekä tulvaniittykasvillisuutta. Tontin rakentamattomilla osin tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan tai istuttaa uutta puustoa. Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kuntaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puun taimien käyttöä. Säilytettävä ja istutettava puusto lieventävät osaltaan rakentamisen maisemallisia vaikutuksia.

Asemakaava-alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole tiedossa erityisiä maisema- tai kaupunkikuvallisia arvoja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.



ARKKITEHTIHUONE APRT

VAARALAN VARIKKO
31.10.2023

KAUPUNKILIIKENNE
STADSTRANSIT
CITY TRANSPORT

Kuva 29. Havainnekuva Vaaralan varikosta laajennetulla vaunukapasiteetilla Länsimäentien varrelta, luoteesta katsottuna. Arkkitehtihuone APRT 31.10.2023.

Vaikutukset tulevaisuuden ympäröivään maankäyttöön

Asemakaavaehdotus ja raitiovarikon sijainti ovat Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisia, eikä niillä ole arvioitu olevan estävää vaikutusta yleiskaavan 2020 mukaiselle ympäröivälle maankäytön kehitykselle. Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella (*Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019*).

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia lähiympäristön rakennettuun kulttuuriympäristöön tai muinaisjäännöksiin. Arvoalueilta tai -kohteilta, kuten Valion rakennusten alueelta ei avaudu näkymiä varikon rakennuksille. Fazerintieltä rakennuksia ja raiteita voi olla nähtävissä liikenneympyrän kohdilta, josta raiteet muodostavat avoimen käytävän pohjoisen suuntaan.

Asuminen

Asemakaavalla ei ole suoraan vaikutusta asumiseen, sillä kaavalla ei lisätä asuntomäärää.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee yksi asuinrakennus, jonka lähiympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Muulta lähiympäristön asutukselta ei avaudu näkymiä varikolle.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

Alueelle syntyy varikon myötä uusia työpaikkoja. Uudet työpaikat ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaupunkiliikenne Oy vastaa varikon rakentamiskustannuksista sekä vaunujen hankinnasta. Hankkeen kustannukset on laskettu Haahtela TVD -ohjelmistolla käyttäen Helsingin 2/2023 hintatasoa 118. Kustannuslaskenta (päiväty 22.2.2023) perustuu hankesuunnitelmaan ja sen materiaaleihin. Laskenta on suoritettu tilapohjaisena ja sitä on tarkennettu tarvittavilta osin rakennusosapohjaisilla tarkasteluilla.

Laskelma sisältää: vaadittavat maansiirrot, pohjarakenteet; varikkorakennuksen tilat, rakenteet, tuotanto-omaisuus, liittymät ja irtokalustus; yhteistoiminnoille tarvittavat tilat (osastoiva ja jakava liikenne, talotekniikka sekä kiinteistötoiminnot); vaaditun ratainfran; vähäpäästöisemmät rakenneratkaisut ulkoseinälle, yläpohjalle ja vesikatolle; piha-alueiden työt; suunnittelukulut; työmaa- ja työnjohtotehtävät. Optioina on laskettu lisäksi kustannukset seuraaville kokonaisuuksille: ratainfran kunnossapidon tilojen kustannusarvio, sisältäen rakenteet, tuotanto-omaisuuden, liittymät ja irtokalustuksen (ei sisälly kokonaiskustannuksiin); laajennusvarausten kustannusarviot (ei sisälly kokonaiskustannuksiin). Kokonaiskustannukset arvioidaan olevan 79 miljoonaa euroa.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä (*Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022*) vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 592,4 miljoonaa euroa ja bussin 272,8 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 320 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöverooverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverooverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

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

Tämänhetkisen MAL-sopimuksen mukaan valtio maksaa 30 prosenttia Vantaan ratikan suunnittelukustannuksista. Jos ratikka päätetään rakentaa, on mahdollista, että valtio maksaa 30 prosenttia rakentamiskustannuksista.

Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle syntyy uusia työpaikkoja sekä työpaikkaliikennettä.

Alueelle ei osoiteta uutta asumista.

Ratikan rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita.

Virkistys

Hankkeen toteuttamisen myötä metsäaluetta muuttuu rakennetuksi raitiovaunuvarikkoalueeksi. Alueella on nykyisellään jossain määrin satunnaista virkistyskäyttöä, jonka päättymisen voi näkyä Länsimäentien länsipuolen metsäalueen lisääntyvänä käyttönä. Alueella ei ole virallisia reittejä, joihin kohdistuisi vaikutuksia, mutta varikon toteuttaminen vähentää Vaaralan metsäisiä virkistyskäyttöön soveltuvia alueita.

Liikenne

Hankkeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Autoliikenne

Varikon rakentaminen lisää liikennettä alueella sekä rakennusvaiheessa että käyttövaiheessa. Käyttövaiheen liikenne on pääasiassa varikolle kohdistuvaa työmatkaliikennettä.

Pysäköinnin järjestämisestä on annettu kaavamääräys, jonka mukaan autopaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 150 k-m². Pysäköintipaikoista tulee varata vähintään 5 % sähköauton latauspisteille. Pysäköintialueella tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista.

Kaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen kaakkoispuolella olevan asuinkiinteistön tontille ajoon.

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

Joukkoliikenne

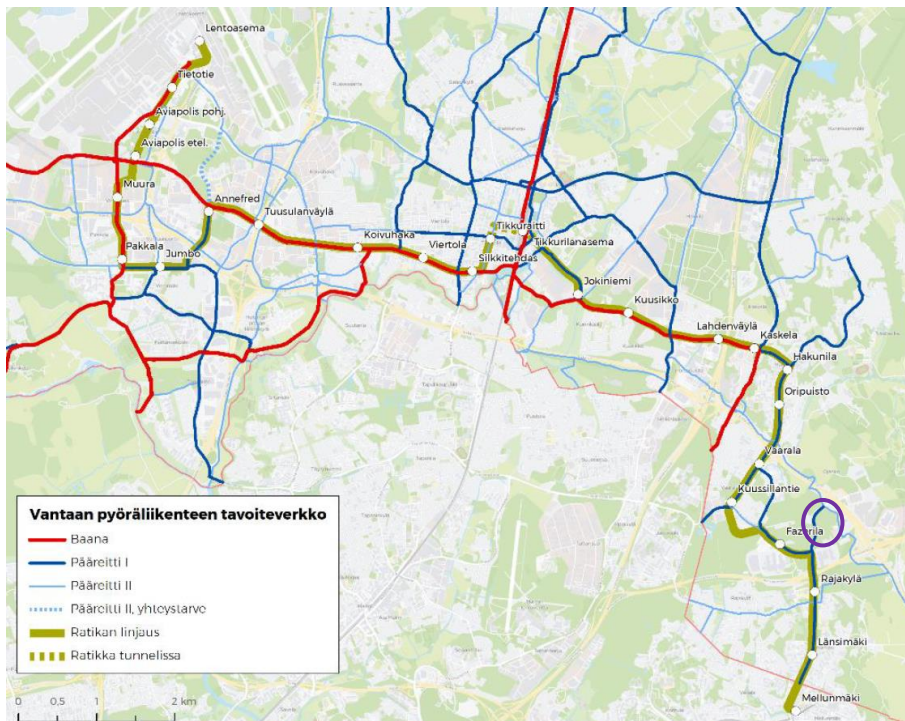
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa.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

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

Kävely ja pyöräily

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella (WSP Finland Oy, 2020), jossa Länsimäentielle on määritelty pääpyöräreitti I, jonka kriteerinä on korkea pyöräliikenteen nykyinen tai tavoiteltu määrä. Pääpyöräreitit ovat yhtenäisiä ja jatkuvia reittejä, mutta niiden ei tarvitse muodostaa yhtenäistä verkkoa. Suunnittelussa tavoitteena on sujuva geometria erityisesti risteyksissä.

Varikon työntekijöitä voidaan kannustaa työmatkapyöräilyyn hyvillä pyöräpysäköintiratkaisulla ja sosiaalityöillä. Polkupyöräpysäköinnin järjestämisestä on annettu kaavamääräys, jonka mukaan polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 300 k-m². Polkupyöräpaikat on oltava helposti käytettäviä, runkolukitteisia ja niistä vähintään puolet on oltava katettuja.



Kuva 30. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu lilalla soikiolla.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemärinti

Alueelle sijoitettava toiminta tarvitsee vesihuoltoliitännät HSY:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Kaava-alueen eteläpuolelle on rakennettava vesijohto, joka kulkee Lemmenkujaa pitkin Vantaan ratikan varikon tontille. Liitospiste nykyiseen vesijohtoverkostoon on Lemmenkujan ja Fazerintien risteyksessä.

Kaava-alueelle rakennetaan Lemmenkujan jätevesiviemäri, joka johtaa jätevedet Ratikkavarikolta nykyiseen Fazerintien jätevesien viettoviemäriin.

Nykyisen verkoston putkikoot määrittävät verkostokapasiteetin kaava-alueen vesijohdossa ja jätevesiviemärisssä.

Uusittavien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa.

Tonttien hulevesien hallinta

Vantaan raitiovaunuvarikkoalueen puhtaat kattovedet ja pintavedet kerätään ja imeytetään maaperään. Katualueen hulevedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin edelleen pohjavesi-alueen ulkopuolelle.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

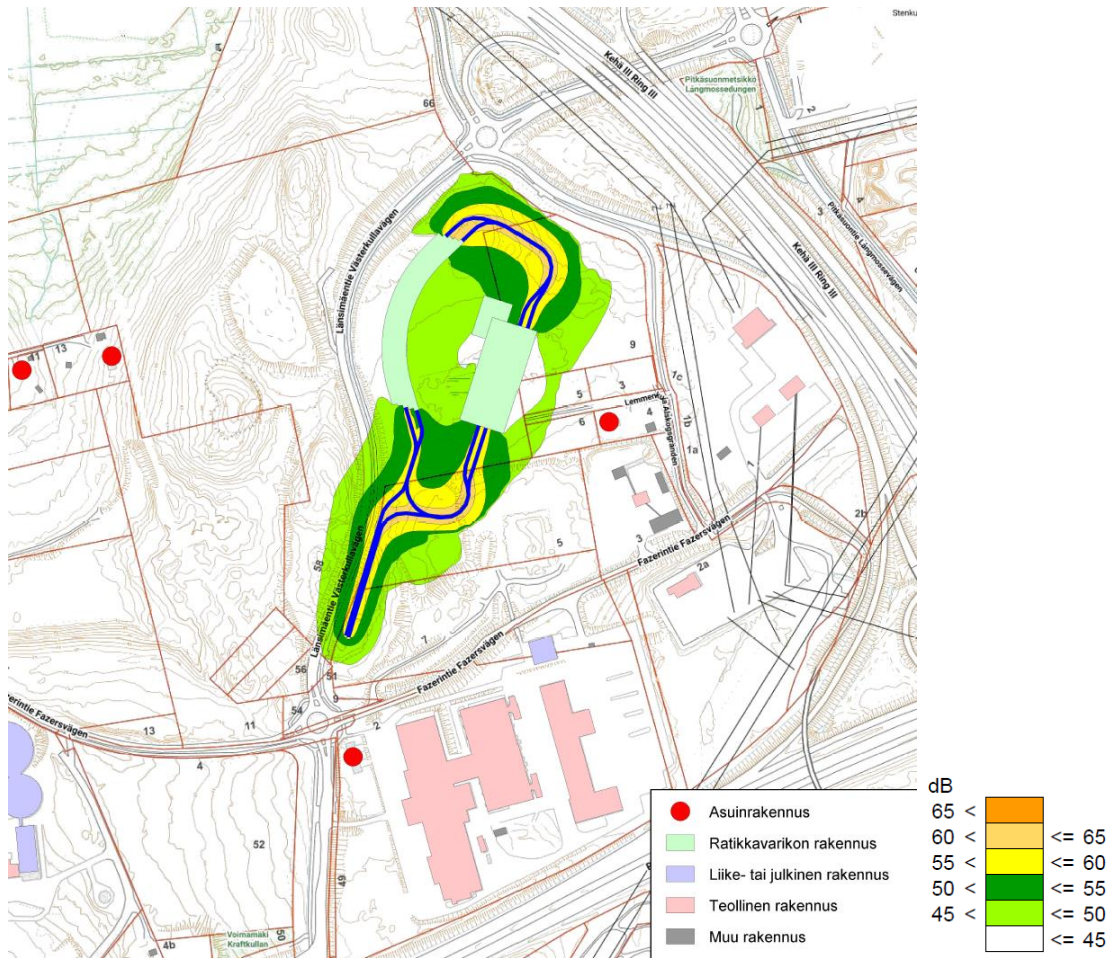
Ympäristöhäiriöt

Melu

Merkittävimmät melulähteet suunnittelualueen ympäristössä ovat Kehä III ja Porvoonväylä, joissa päiväaikainen melutaso nousee yli 75 dB:n. Länsimäentien päiväaikainen tiemelu on 70–75 dB. Suunnittelualueen keskiosan melutaso on päiväaikaan 50–55 dB ja yöaikaan 45–50 dB, mutta kasvaa kohti liikenneväyliä mentäessä.

Vantaan ratikan varikon alustavan hankesuunnitelman meluselvityksen (*Ramboll 1.7.2021*) mukaan ratikkavarikon raitiovaunuliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot jäävät mallinnuksen perusteella lähimmällä asutuksella alle 45 dB:n sekä päivä- että yöaikaan. Mallinnuksen perusteella nykyisellä ratavarikon suunnittelulla erityiselle meluntorjunnalle ei ole tarvetta.

Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan ratavarikon rakennuksiin liittyvät äänilähteet (ilmanvaihtolaitteet, kompressorit ymv.) tulee suunnitella siten, että niiden aiheuttama melu ei ylitä ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (796/2017) annettuja raja-arvoja (mm. laajakaistaisen äänen keskiäänitaso 45 dB ja enimmäistaso 50 dB, impulssimaiselle ja kapeakaistaiselle äänelle 5 dB em. arvoja alhaisemmat) rakennusten sisätiloissa tai ulkoalueilla. Huomioon on otettava myös Varikon läheisyydessä sijaitseva asuinrakennus.



Kuva 31. Päiväajan keskiäänitaso Varikkoalueella. Mallinnuksessa huomioitu raitiovaunuliikenne ratikkavarikon sisällä sekä tuleva ja lähtevä liikenne. Lisäksi ratikkavarikon $r < 50$ m kaarteissa on huomioitu kaarrekirskunta. (Ramboll 2021). Varikkoalueen suunnitelma on muuttunut ja varikko- aluetta on tiivistetty.

Ilmanlaatu

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan rakennusten suunnittelussa on huolehdittava siitä, että ympäristön ilman epäpuhtauksien siirtyminen sisätiloihin on estetty. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle vilkkaista liikenneväylistä.

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan varikon rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin. Pohjavesi voi hetkellisesti samentua rakentamisen aikana. Rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Alueen maankäyttö pienentää kohteen metsäaluetta ja hävittää monimuotoisuuden kannalta merkittävän boreaalisen piensuon alueelta. Maankäyttö vähentää myös osin lahokaviosammalen esiintymisaluetta sekä Metso I-luokan kangasmetsäaluetta.

Kaava-alueella on monimuotoisuuden kannalta merkittäviä pienialaisia kohteita, mutta niillä ei ole maankäyttöä estävää lainsuojaa. Metsäalueen itäosa jää varikon alustavan hankesuunnitelman mukaisesti pääosin rakentamattomaksi. Vaikka osa metsäalueesta säilytettäisiin, vaikuttaa sen osittainen rakentuminen reunavaikutuksen kautta jäljelle jäävään melko kapeaan puustoiseen osaan. Mäntymetsä kestää suhteellisen hyvin muutospainetta, mutta kuusivaltainen metsä ja suo-kohteet ovat alttiita muutokselle ja reunavaikutukselle.

Boreaalinen piensuo (Fazerilan suo 1) jää kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) ja varikon hankesuunnitelmassa rakentamisalueelle. Luontoselvityksessä (*Faunatican raportteja 38/2021*) kohde on arvotettu luokkaan III eli suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Kohde on metsälain 10 § erityisen arvokas elinympäristö. Metsälain 10 §:n tarkoittamien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet tulee metsälain mukaan säilyttää tai niitä voidaan vahvistaa. Metsälakia ei kuitenkaan sovelleta oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitettuja alueita (2 §). Kaava-alue on yleiskaavassa yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu paikallisesti merkittävä **havupuuvaltainen tuore kangas** sekä pieni luonnontilainen tai luonnontilaisen kaltainen **korpisuo** (Fazerilansuo 2). Luontoselvityksessä (*Faunatican raportteja 38/2021*) havupuuvaltainen tuore kangas on arvotettu luokkaan III eli suositellaan säästämään, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Kohde ei ole lakikohde eikä se estä alueen maankäyttöä. Suuri osa tästä tuoreesta kangasalueesta jää rakentamisalueen ulkopuolelle. Korpisuo jää kokonaisuudessaan rakentamisalueen ulkopuolelle ja on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Korven vesitalouden muutokset riippuvat ET-alueella tehtävistä muutoksista alueen valuntaan. Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tontilla. Hulevesiaiheissa tulee hyödyntää suo- ja metsälajeja sekä tulvaniittykasvillisuutta.

Lahokaviosammalen esiintymisalueesta osa jää hankesuunnitelman mukaiselle rakentamisalueelle. Muutama korpialueella oleva lahokaviosammalen esiintymä tulee sijoittumaan kaavassa osoitetulle suojaviheralueelle, jolla ympäristö säilytetään (EV/s). Vantaalla tehdyssä kokonaiskartoituksessa esiintymiä on löydetty runsaasti. Esiintymistiedon valossa mikään yksittäinen alue ei Vantaalla muodosta lajin kannalta niin merkittävää esiintymää, että kaavassa osoitettu maankäyttö vaarantaisi suotuisan suojelutason. Jäljelle jäävän esiintymisalueen osalta sen säilymiseen vaikuttaa pienilmaston, kosteuden ja lahopuujatkumon säilyminen.

Kaava-alueen **korkkikerroskääpähavainto** sekä osin **kilpikaarnamäntyesiintymä** jäävät kaavassa hankesuunnitelman mukaisen rakentamisalueen ulkopuolelle. Kaavassa osa kilpikaarnamännystä on osoitettu merkinnällä suojeltava puu. Määräysten mukaan puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Kaavassa on annettu määräyksiä korttelialueen kasvillisuudesta. Kaavassa korttelin reuna-alueita on osoitettu alueen osina, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Tontin rakentamattomilla osin tulee säilyttää

olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan tai istuttaa uutta puustoa. Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Suositellaan ainakin osittaista metsitystä, kuntaa tai niittyä sekä myös isojen taimien käyttöä. Hulevesien osalta tontilla tulee suosia kasvillisuuspintoja ja hulevesiaiheissa tulee hyödyntää suo- ja metsälajeja sekä tulvaniittykasvillisuutta. Tontin rakennusluvassa rakennettavaksi suunnitellun alueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoitetaso 0,9. Kortteleiden kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että kasvikattojen rakentaminen on mahdollista. Rakennusten katoista vähintään 35 % tulee rakentaa kasvikattona. Kasvikattojen kasvillisuus tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneelien kanssa. Kasvikaton kasvualusta on oltava vähintään 60 mm.

Vaaralan varikon luontoselvityksen (Vantaan kaupunki, 31.10.2024) mukaan rakentaminen vähentää väistämättä viheralueiden pinta-alaa ja heikentää luontoarvojen edustusta, mutta haittoja voidaan vähentää säilyttämällä vanhaa puustoa, lahoppuuta ja panostamalla laadukkaisiin viherratkaisuihin. Alueen viherrakentamisessa tulisi huomioida paikalliset luontotyytit ja lajisto luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi. Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Liito-oravat

Luontoselvityksen (Faunatican raportteja 38/2021) perusteella ei Kuussillan kaavarunkoalueella rakentuviksi suunnitelluilla osa-alueilla havaittu liito-oravaa tai liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia kolopuita tai muita pesäpaikkoja. Koska alueelta kuitenkin on tiedossa pappanahavainto vuodelta 2020, on liito-oravan esiintymistä ja kolopuiden ilmaantumista soveltuvilla metsäalueilla hyvä seurata.

Varikon asemakaava ei heikennä liito-oravalle soveltuvien metsäalueiden kytkeytymistä muuhun metsäverkostoon. Kaava-alueen itäosa on merkitty suojaviheralueena ja ET-korttelin reuna-alueetta on merkitty säilytettävän metsän alueena. Kaava-alueen ympäristöön jää rakentamisen jälkeen puustoisia yhteyksiä ja väylien ylitysmahdollisuuksia.

Maa- ja kallioperä

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien perustamista sekä uusien rakennusten rakentamista varten tehtävistä maankaivuista. Kaavan mukainen rakentaminen vaatii huomattavia tasauksia alueella.

Vaaralan lohkareikko jää kaava-alueen ulkopuolelle. Lohkareikon säilymiseen tulee kiinnittää huomiota alueen rakennustoimien aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Pintavedet

Vantaan ratikkavarikon viitesuunnitelman vaikutusten arvioinnin (Ramboll Finland Oy 2021) yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Alueella ei ole merkittäviä pienvesikohteita vaan lähimmät pienvesikohteet sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä alueen pohjoispuolella. Selvityksen mukaisesti pohjoispuolella sijaitseviin pienvesikohteisiin kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisiksi, koska vain pieni osa suunnittelualueesta kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Merkittävien pienvesikohteiden tilan turvaamisen kannalta olennaista on säilyttää alueelta lähtevät virtaamat mahdollisimman lähellä nykytilaa sekä huolehtia lähtevien hulevesien laadusta. Myöskään 2024 kaupungin omana työnä laaditun, aiempia selvityksiä täydentävän Vaaralan varikon luontotyyppiselvityksen (31.10.2024) mukaan kaavoitettavalla alueella ei maastossa havaittu noroja tai muita vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita.

Rakentamisen myötä aiemmin metsävaltainen alue muuttuu rakennetuksi ja alueen päällystetyn alan pinta-alamäärä kasvaa, jolloin imeytyminen ja haihdunta mahdollisesti heikentyvät ja pinta-valunnan eli hulevesien määrä lisääntyy. Ensisijaisesti pitäisi pyrkiä ehkäisemään hulevesien muodostumista suosimalla varikkoalueella vettä läpäiseviä pintoja ja viherkattoja. Varikkoalueen rakentamisen myötä alueen valuntaolosuhteet muuttuvat vettä läpäisemättömän pinta-alan kasvassa. Varikon alustavan hankesuunnitelman mukaisesti rakennetussa tilanteessa varikkoalueella on kattopinta-alaa noin 1,2 ha, päällystettyä pintaa noin 1,2 ha ja piha- ja viheraluetta noin 0,4 ha. Rakentamisen jälkeen eri pinnoilta muodostuu hulevesiä noin 311 m³ eli noin 8-kertaisesti nykytilaan verrattuna. Hulevesihallinnan tarve alueella on noin 270 m³.

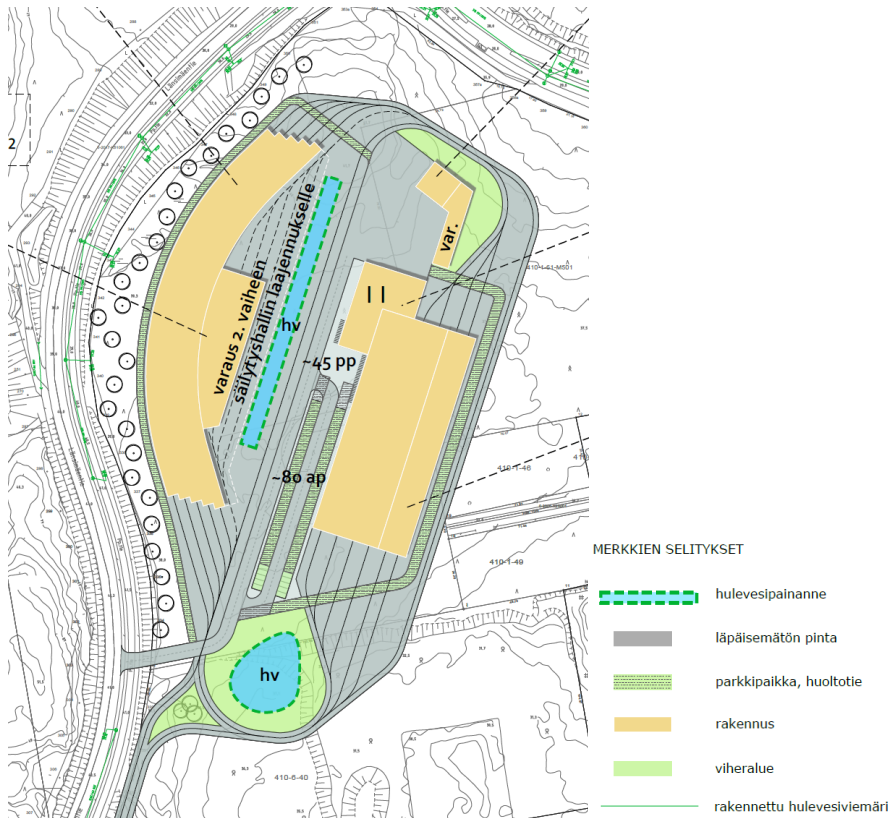
Varikon piha-alueen hulevesiä ei suositella imeytettäväksi. Ainoastaan hyvälaatuisten varikon kattovesien imeyttämistä suositellaan, jolla pystytään kompensoimaan sekä kaava-alueen että raitiolinjan maankäytön muutoksesta aiheutuvan pohjavesimuodostumisen menetykset. Maaperän soveltuvuus imeyttämiseen täytyy varmistaa maaperäselvityksellä ja vedenjohtamiskokeilla. Lisäksi täytyy selvittää, ettei hulevesi-imeytys vaaranna pohjavettä.

Liikennöidyltä alueilta muodostuvat hulevedet sisältävät epäpuhtauksia ja haitta-aineita, joten näiden vesien imeyttämisedellytyksiä tulee arvioida kriittisemmin ja vesiä suositellaan ensisijaisesti käsiteltävän esim. biosuodatuksen avulla ennen niiden johtamista eteenpäin. Lisäksi on jatkossa tarkistettava mahdollisen öljyn erotuksen tarve. Tarvittaessa liikennöityjen alueiden vedet ohjataan hulevesiviemäriin ja sitä kautta Kehä III:n varressa olevalle hulevesipumppaamolle.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva virtaama rakentamista edeltävällä tasolla. Näin ollen hulevesiä, joita ei voida imeyttää, täytyy viivyttää ennen verkostoon tai ojaan johtamista. Alueella muodostuvat vedet ehdotetaan viivytettävän viherpintaissa matalissa painanteissa, joihin vedet kerääntyvät pintoja pitkin. Jos hulevesiä halutaan mahdollisuuksien mukaan puhdistaa, voidaan painanteena käyttää biosuodatuspainannetta. Viivytysrakenteesta lähtevää virtaamaa tulee säätää mahdollisuuksien mukaan luonnollista virtaamaa vastaavaksi.

Kaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemättömältä pintaa kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallia (2014) sekä Vantaan ratikan Varikon hulevesiselvityksen (2021) periaatteita ja menetelmiä. Hulevedet tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla huomioiden pohjavesialueen asettamat reunaehdot ennen johtamista hulevesiviemärin kautta vastaanottavaan Kormuniitynojan vesistöön. Kormuniitynojan vedenlaatu ei saa heikentyä. Liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausauksen sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tontilla.

Kaavassa on annettu myös määräys, että kortteleiden kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että kasvikattojen rakentaminen on mahdollista. Rakennusten katoista vähintään 35 % tulee rakentaa kasvikattoina. Kasvikatto osaltaan viivyttää hulevesiä etenkin normaaleilla sadetapahtumilla.



Kuva 32. Ote ratikkavarikon hulevesien hallintasuunnitelmasta (Ramboll 2021). Varikon tontin suunnitelma on muuttunut kuvassa esitetystä.

Fazerintien itäosassa Valion kiinteistön alueella on nykytilassa viivytysallas-tyyppinen ojarakenne, jonka valuma-alue on nykytilassa alle 10 ha. Länsimäentien hulevesien virtaussuuntaa esitetään ohjattavaksi Fazerintien viivytysrakenteelle, jolloin viivytysrakenteen valuma-alueeksi tulisi noin 13 ha. Ratikkalinjalta (500 m + 300 m) viivytysrakenteelle tulee noin 88 m³ viivytettäviä hulevesiä. Lähialueiden rakentamisen toteutuessa viivytykseen tuleva virtaama on arviolta 1 m³/s ja 10 minuutin hulevesikertymä on noin 600 m³. Viivytysalueen pinta-ala on 1 200 m², jolloin viivytystilavuus 0,5 m keskisyyvyydellä on noin 600 m³. (Vantaan ratikan hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2019)

Katualueelta tulvavedet tulee johtaa hallitusti eteenpäin. Vedet eivät saa ohjautua yksityisen naapurikiinteistön puolelle.

Pohjavedet

Vuoden 2022 pohjavesiselvityksen mukaan pohjavesivaikutukset muodostuvat lähinnä rakentamisen aikana, jolloin maanrakennustoimet voivat paikallisesti samentaa pohjavettä tai edellyttää pohjaveden pinnantason alentamista ja sen myötä aiheuttaa muutoksia pohjaveden virtaussuunnissa. Samentuminen on väliaikaisia ja palautuu ennalleen maanrakennustöiden loputtua. Pohjaveden pinnantasossa tapahtuu pientä pysyvää alenemista mikä johtuu alueen pinnoituksesta. Varikkoalueen pohjavesialueen sisäpuolelle jäävän osuuden rakentaminen vähentää yksinään pohjavedenmuodostusta noin 13 m³/vrk. Rakentamisen lisäksi riskin pohjaveden laadulle muodostavat työkonien mahdolliset vahinkotilanteet, kuten bensiini- ja öljyvuodot. Riskejä on mahdollista pienentää noudattamalla Helsingin kaupungin rakentamisohjetta pohjavesialueella, Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (§ 53 ja § 54) sekä rakentamisaikaista pohjavesien seurantaohjelmaa. Esimerkiksi pintamaata ei saa varastoida pohjavesialueella. Lisäksi riskejä voidaan pienentää käyttämällä pohjavesiympäristölle vaarattomia rakennusmateriaaleja. Toiminnan aikana hankkeesta voi muodostua pohjavesivaikutuksia esimerkiksi onnettomuus- ja vahinkotilanteiden

seurauksena. Normaalin radan ja kaava-alueiden toiminnan aikana ei tyypillisesti muodostu uusia pohjavesivaikutuksia. *(Vaaran raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2022)*

Pohjavesialueen huomioimisesta on annettu kaavamääräyksiä. Pohjavesiolosuhteiden säilyttämisen huomioimiseksi alueen viherrakentamisessa suositellaan käytettäväksi valmiiksi juurrutettuja kasvimattoja, kuten kunttaa, niittymattoa ja siirtonurmea. Näin pyritään estämään humuksen pääsy pohjaveteen. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus- siltäällä rakenteella. Näiden alueiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

Suunnittelualueen rakennushankkeista tulee laatia työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma, jossa arvioidaan kohteen vaikutukset pohjavesiin ja muihin erityispiirteisiin sekä rakentamisen aikainen hulevesien hallinnan tarve ja ratkaisut. Pohjavesiolosuhteiden ja vaikutusten arvioinnin tarkentamiseksi varikon alueelle ja sen välittömään läheisyyteen, on asennettu kesällä ja syksyllä 2021 yhteensä kolme uutta pohjavesien tarkkailuputkea. Putket on asennettu pinnantason ja pohjavesialueen rajan varmistamiseksi sekä pohjavesivaikutusten seuranta varten. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee ennestään kolme pohjavesiputkea. *(Vaaran raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2022)*

Länsimäntiellä on nykyisellään pohjavesisuojaus. Yhteys varikolle on suunniteltu tien itäpuolelle. Tässä yhteydessä pohjavedensuojusratkaisut tulee suunnitella uudelleen. *(Vaaran raitiotielinjauksen, Varikon ja Hopeatien kaava-alueen pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise Oy 2022)*

Vuoden 2022 selvityksen mukaan varikon rakentamisen aikaiset vaikutukset kohdistuvat virtaus- suunnan vuoksi rakentamistoimien eteläpuolelle. Varikon rakentaminen on pitkäaikaista ja rakentamisella tulee olemaan vaikutuksia läheiselle vedenottamolle. Vaikutukset ovat ajoittainen veden samentuminen. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia ovat veden ajoittainen samentuminen.

Kohde edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja rakentamisen aikana kattavaa pohjavesiseuranta.

Varikon alueen pohjavesiselvitystä ryhdyttiin tarkentamaan vuonna 2024. Vuoden 2025 alustavien tuloksien ja pohjaveden virtausmallin mukaan alueen pohjaveden pinnan taso ei tule muuttumaan Vantaan ratikan varikon rakentamisen aikana tai sen vuoksi. Suunnitelmien perusteella ratikkavarikon alueelle tulevat rakenteet sijoittuvat vallitsevan pohjaveden pinnan (n. +36) tason yläpuolelle (alue tasataan n. +39 tasolle). Näin ollen rakentamisen aikana ei ole tarpeen laskea pohjaveden pinnan tasoa, eikä pohjaveden pinnan tasoon kohdistu rakentamisen aikaisia vaikutuksia. Alustavien tuloksien mukaan imeyttämällä puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, pohjaveden pinnan taso voidaan säilyttää nykyisellä korkeudella myös varikon toiminnan aikana.

Erityistoiminnot

300 metrin sisälle Valion tehtaista eikä Fazer leipomot Oy:n tai Långmossenin jätteenpolttolaitoksen konsultointiväyhykkeille ei kaavalla osoiteta herkkiä toimintoja. Rakentamiselle ei ole tarvetta kaavassa esittää rajoitteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Asemakaavalla mahdollistetaan ratikkavarikon rakentaminen, mikä poistaa hiilinieluja olemassa olevan metsän kaatamisen yhteydessä ratikkavarikon rakentamisen alta.

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

Yleisesti infrahankkeiden päästöjä muodostuu maa- ja kalliomassojen käytöstä, niiden kuljetuk- sista, taitorakenteiden rakentamisesta (mm. sillat, tukimuurit), pohjarakenteista (mm. syvästabi- lointi, paaluperustukset, kevennykset) sekä asfalttipäällysteistä.

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalu- laatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mah- dollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrä- tettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoi- tuksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Van- taalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliiken- teeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamää- rät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiili- jalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Fin- land Oy 2020)*. Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määritellyjä pinta- aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kulje- tusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO₂-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO₂-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO₂-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiili- neutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

Varikon viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu *Varikon hiilineutraaliusselvitys (Ramboll 2021)*. Selvityksessä on laadittu perustason skenaario (BAU) sekä minimiskenaario, jossa on huomioitu eri osa-alueilla löydetty tehokkaimmat hiilijalanjäljen vähennystoimenpiteet.

Perusskenaariossa on oletettu, että varikko rakennetaan tavanomaisilla ratkaisulla. Tällöin pääs- töistä 35 % muodostuu talonrakentamisesta, 28 % energianpäästöistä (50 vuoden käytön aikana), 26 % infrarakentamisesta ja loput 11 % hiilivarastojen muutoksista. Eri osa-alueiden kokonaispääs- töt ovat:

- Talorakentaminen: 6 085 tCO₂e
- Infrarakentaminen: 4 435 tCO₂e
- Energia: 4 866 tCO₂e
- Hiilivarastot: 1 845 tCO₂e

Hiilineutraaliusskenaariossa on eri osa-alueille tunnistettu mahdollisuuksia ja toimenpiteitä pienentää hiilijalanjälkeä. Hiilineutraaliusskenaariossa jäljelle jäävien päästöjen jakautuminen on erilainen kuin perusskenaariossa. Hiilineutraaliusskenaariossa osa-alueiden päästöt ovat seuraavat:

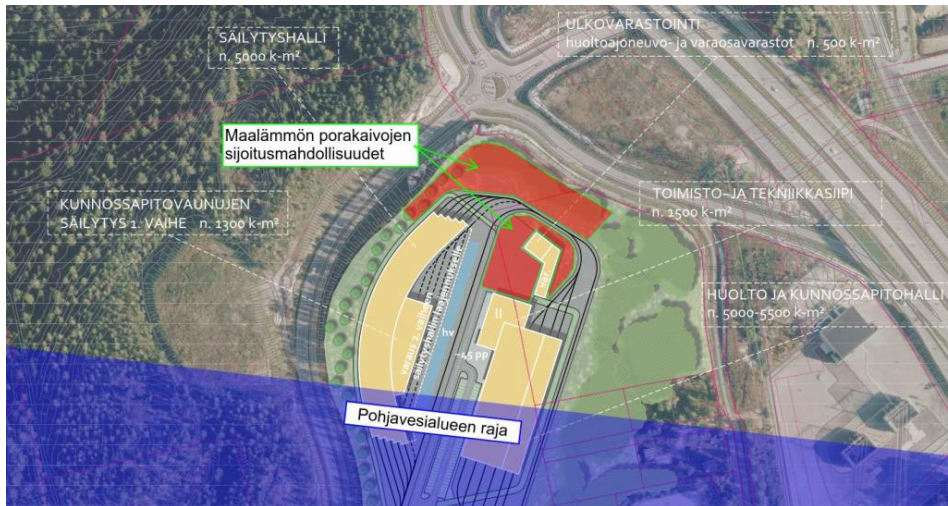
- Talorakentaminen: 3 534 tCO₂e (- 42 % verrattuna perusskenaarioon)
- Infrarakentaminen: 2 940 tCO₂e (-34 % verrattuna perusskenaarioon)
- Energia: 3 976 tCO₂e (-18 % verrattuna perusskenaarioon)
- Hiilivarastot: 953 tCO₂e (- 48 % verrattuna perusskenaarioon)

Selvityksessä tunnistettujen toimenpiteiden avulla voisi olla mahdollista pienentää ratikan varikon hiilijalanjälkeä noin 35 %. Koska selvitys on tehty alustavassa hankesuunnitelmavaiheessa, on todennäköistä, että perusskenaario ja hiilineutraaliusskenaariot tarkentuvat suunnitelmien tarkentuessa. Jatkosuunnittelussa on tärkeää tunnistaa tarkempia ja uusia toimenpiteitä päästöjen pienentämiseksi jatkuvan kehityksen periaatteella päivittämällä laskentoja säännöllisesti.

Laskelmien perusteella suurimmat potentiaalit pienentää Varikon alueen hiilijalanjälkeä ovat talonrakentamisessa ja energiassa. Tehokkaimmin hiilineutraaliin varikkoalueen rakentamiseen johtavat seuraavat toimenpiteet:

- Infrarakentaminen
 - Massakoordinaatio/ylijäämämaiden hyötykäyttö
 - Betonimurskeen hyödyntäminen tukikerroksessa
 - Pintamaiden hyödyntäminen viher- ja hulevesirakenteissa
- Talonrakentaminen
 - Rakenteiden optimointi
 - Puurakentaminen
 - Vähähiilinen betoni
 - Uusiokäytön potentiaali
- Energia
 - Kaukolämpö ja lauhdelämpöpumppu
 - Maalämpö
- Hiilivarastot ja vihertehokkuus
 - Muiden alueiden metsittäminen
 - Hiiltä sitovan kasvillisuuden istuttaminen alueelle

Maalämmön hyödyntäminen vähentää tehokkaasti operatiivisia päästöjä elinkaaren aikana. Arvioidun energiataseen perusteella suurusluokaltaan n. 20–25 kpl energiakaivokenttä (noin 220–230 kW lämpöpumpputeho) riittäisi kattamaan 90 % vuotuisesta lämmitysenergiatarpeesta tehopeiton ollessa noin 40 %. (Hiilineutraaliusselvitys, 2021)



Kuva 33. Maalämmön porakaivojen sijoitusmahdollisuudet. (Ramboll 2021).

Varikon asemakaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen hiilineutraaliudesta sekä energiaa koskevia määräyksiä.

Infrarakentamiseen liittyen korttelialueella muodostuvia pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa. Välivarastoinnissa tulee huomioida pohjavesialueen raja ja tarvittaessa sijoittaa pintamaiden välivarasto suunnittelualueen ulkopuolelle, kuitenkin mahdollisimman lähelle varikkoaluetta.

Rakentamiseen liittyen rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaita ja hiilijalanjäljeltään vähäisiä ratkaisuja. Kaikki rakenteet ja rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi, mahdollisimman muuntojoustaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä mahdollistamaan rakennusosien uudelleenkäyttö. Uusiomateriaalien ja uudelleenkäytettävien rakennusosien hyödyntämisen mahdollisuudet on tarkasteltava turvallisuus, terveellisyys, ilmastovaikutukset ja pohjavesialueen reunaehdot ja raja huomioiden. Alueella tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten kierrätettyjä rakennusosia, uusiomateriaaleja tai betonirakenteissa vähähiilistä betonia. Materiaalien tulee myös olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia. Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksille on laadittava materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisessa käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.

Energiaan liittyen Rakennuksissa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen. Rakennuksissa ja toiminnoissa syntyvä hukkalämpö on hyödynnettävä. Hyödyntäminen tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä laaditulla selvityksellä. Kiinteistöllä tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen ja hyödyntämiseen tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on mahdollista. Kattorakenteiden vahvistuksissa on varauduttava aurinkopaneelien asentamiseen vähintään 50 % kattopinta-alasta. Mahdolliset energiakaivot tulee sovitaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Hiilijalanjälkeen ja hiilikädenjälkeen liittyen rakennushankkeelle tulee laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pienennetään hiilijalanjälkeä ja kasvattamaan hiilikädenjälkeä suhteessa tavanomaiseen ratkaisuun liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen. Ilmastaselvitystä tulee tarkistaa ja päivittää eri vaiheiden ja tärkeiden valintojen yhteydessä, esimerkiksi hankesuunnittelun jälkeen ja valittaessa lämmitysratkaisua tai runkomateriaalia. Selvitys tulee liittää rakennusluvapahakemukseen.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelta (ET) vaaditaan kaavan määräyksissä 0,9 vihertehokkuus. Vihertehokkuuden – viherpintojen, puiden, läpäisevien pintojen ja kasvillisuuspinnojen viivytyspainanteiden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vantaan asemakaavoituksessa on linjattu 1.9.2020, että kaikissa asemakaavoissa tarkistetaan vihertehokkuuden toteutuminen. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutoksen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuutta lasketaan Vantaalla Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueelle osoitettu suojaviheralue (EV) nimetään Havumalmiksi / Barrmalmen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2024. Koko ratikkahankkeesta on tehty investointipäätös vuonna 2023. Ratikan rakentaminen tapahtuu v. 2025–2029, ja varikon noin vuosina 2025–2027.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Milja Halmkrona	aluearkkitehti, vs. (2.9.2024 alkaen)
	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti
	Tea Taponen	asemakaava-arkkitehti (19.6.2023 alkaen)
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti (18.6.2023 asti)
	Jukka-Veli Heikka	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Vantaan ratikka	Hannu Lehtikankare	hankejohtaja (1.1.2025 alkaen)
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö (1.9.2024 asti)
		hankejohtaja, va. (2.9.-31.12.2024)
	Henry Westlin	hankejohtaja (16.9.2023-1.9.2024)
	Tiina Hulkko	hankejohtaja (15.9.2023 asti)
Kadut ja puistot	Justiina Nieminen	suunnittelupäällikkö (2.9.2024 alkaen)
	Petra Linnasaari	suunnitteluinsinööri
	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikennesuunnittelupäällikkö

Yleiskaavoitus	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Ympäristökeskus	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Eira Linko	projektikoordinaattori
Rakennusvalvonta	Ifa Kytösaho	johtava lupa-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Mittaus- ja geopalvelut	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
Kaupunkiliikenne Oy:		
	Riku Raitala	hankejohtaja
	Jarno Köykkä	hankejohtaja
	Lotta Koski-Lammi	omistajaohjaus
Hankesuunnittelun konsultit:		
Arkkitehtityöhuone APRT Oy	Teemu Palo	arkkitehti
	Jussi Vakkilainen	arkkitehti
Boost Brothers Oy	Suvi Seppälä	rakennuttamisen asiantuntija
Kaavakonsultti:		
Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä helmikuuta 2025

Milja Halmkrona aluearkkitehti, vs.	Tea Taponen asemakaava-arkkitehti
--	--------------------------------------

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.04.2024
Kaavan nimi	931200 Vantaan ratikka: Varikko		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092931200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,3290	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,3290
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

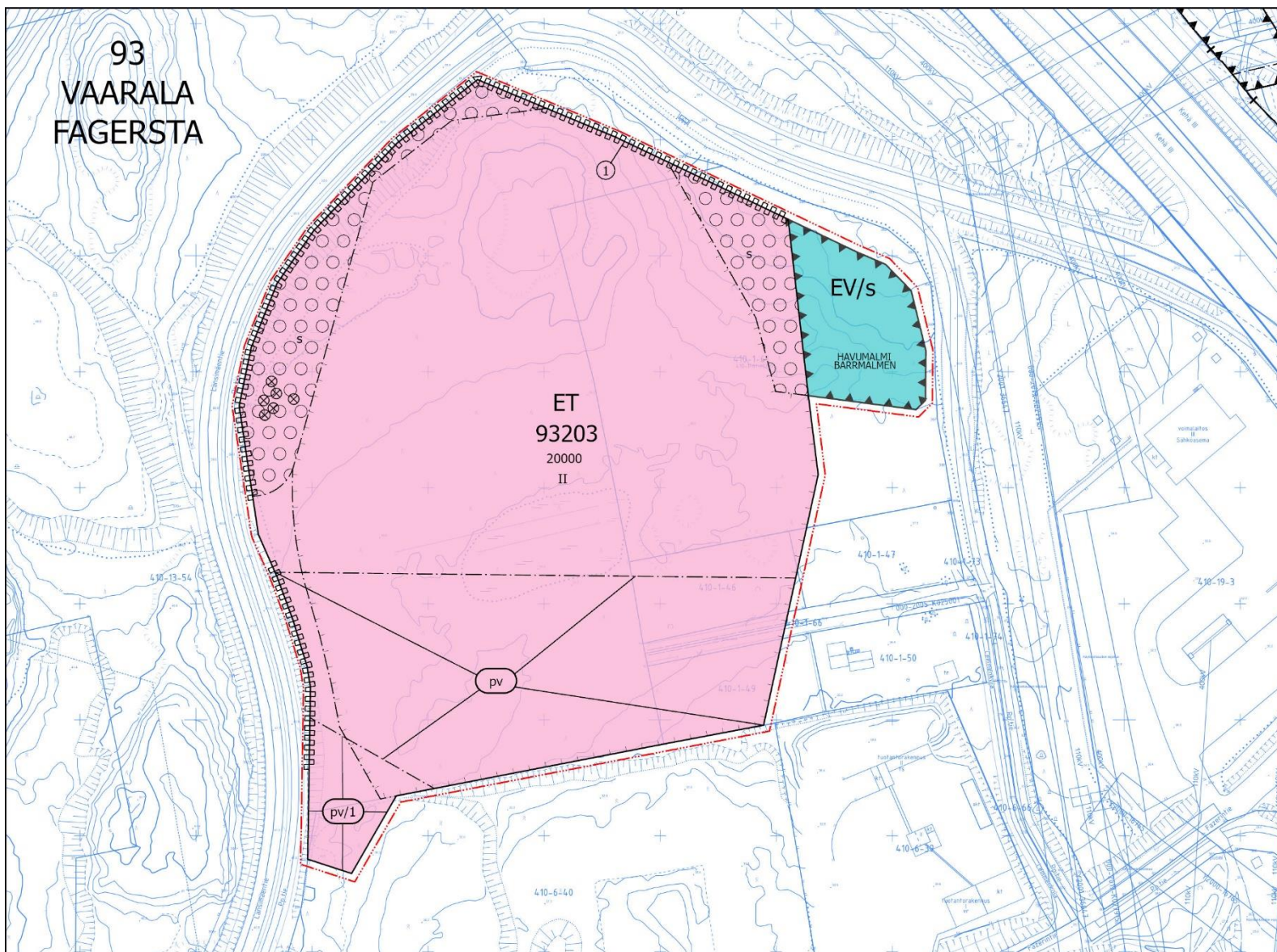
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,3290	100,0	0		6,3290	20000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	6,3290	100,0	0		6,3290	20000
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

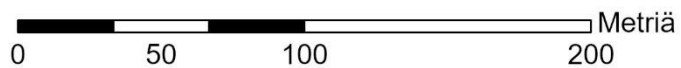
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,3290	100,0	0		6,3290	20000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	6,3290	100,0	0		6,3290	20000
ET	5,9925	94,7	0		5,9925	20000
EV	0,3365	5,3	0		0,3365	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavaehdotus

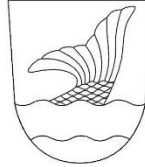
Vantaan kaupunki 11.2.2025



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
931200

Päiväys
Datum
11.2.2025

Vantaan kaupunki
Vantaan ratikka: Varikko



Vanda stad
Vandasparan: Depå

Kaupunginosa 93, VAARALA

Stadsdel 93, FAGERSTA

Asemakaava
Kortteli 93203 ja erityisalue.

Detaljplan
Kvarteret 93203 och specialområde.

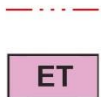
Tonttijako
Kortteli 93203.

Tomtindelning
Kvarter 93203.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa raitiovaunuvarikon ja raitiovaunuliikenteen toimintaan liittyvät korjaamo- sekä huoltotilat.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimisto- ja sosiaalitalaa.

ARKKITEHTUURI JA LAATU

Rakennukset, rakennelmat, rakenteet sekä tukimuurit on toteutettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisesti. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Julkisivujen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kaupunkikuvalliset arvot ja vähäinen huoltotarve.

ENERGIA

Rakennuksissa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen.

Rakennuksissa ja toiminnoissa syntyvä hukkalämpö on hyödynnettävä. Hyödyntäminen tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä laaditulla selvityksellä.

Kiinteistöllä tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian tuottamiseen ja hyödyntämiseen tarkoitettujen tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että aurinkopaneelien sijoittaminen katoille on mahdollista. Kattorakenteiden vahvistuksissa on varauduttava aurinkopaneelien asentamiseen vähintään 50 % kattopinta-alasta.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakentamisluvan yhteydessä.

HIILINEUTRALIUS

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaita ja hiilijalanjäljeltään vähäisiä ratkaisuja.

Kaikki rakenteet ja rakennukset on suunniteltava pitkäikäisiksi, mahdollisimman muuntojoustaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on pyrittävä mahdollistamaan rakennusosien uudelleenkäyttö.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

I området får placeras en spårvagnsdepå och tillhörande reparationsverkstads- och servicelokaler som anknyts till spårvagnstrafikens funktioner.

Kontors- och sociallokaler med anknytning till det huvudsakliga användningsändamålet får byggas i området.

ARKITEKTUR OCH KVALITET

Byggnaderna, konstruktionerna, strukturerna och stödmurarna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Särskilt vyer från Ring III ska tas i beaktande.

Byggnaderna ska till fasaderna huvudsakligen bestå av trä. Vid planeringen och byggande av fasaderna bör ta hänsyn till urbana värden och lågt underhållsbehov.

ENERGI

Hög energieffektivitet ska eftersträvas i byggnader.

Spillvärme som uppstår från byggnader och verksamheter ska återvinnas. Återvinning ska bevisas med en utredning som företes i samband med bygglovsansökan.

Förnybar energi ska produceras på fastigheten. Tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion och utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Takkonstruktioner ska vara förstärkta så att det är möjligt att placera solpaneler på taken. Vid förstärkning av takkonstruktioner måste installation av solpaneler vara förberedat på minst 50 % av takytan.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglov.

KLIMATNEUTRALITET

Vid planeringen och byggandet av byggnaderna ska sådana lösningar tillämpas som är energieffektiva och har ett litet koldioxidavtryck.

Alla konstruktioner och byggnader ska planeras som långvariga, så flexibla som möjligt och som lätta att uppehålla och renovera.

Vid planeringen och byggandet ska insatser göras för att möjliggöra återanvändning av konstruktionsdelar.

931200

2/4

Alueella tulee käyttää hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten kierrätettyjä rakennusosia, uusiomateriaaleja tai betonirakenteissa vähähiilistä betonia. Materiaalien tulee myös olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia.

Uusiomateriaalien ja uudelleenkäytettävien rakennusosien hyödyntämisen mahdollisuudet on tarkasteltava turvallisuus, terveellisyys, ilmastovaikutukset ja pohjavesialueen reunaehdot ja raja-alueet huomioiden.

Rakennuksille on laadittava materiaaliseloste, joka sisältää koneluettavassa muodossa tiedot rakentamisesta käytetyistä materiaaleista ja tuotteista.

Rakennushankkeelle tulee laatia ilmastaselvitys, jossa esitetään hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki. Selvityksessä on osoitettava, miten hankkeessa pienennetään hiilijalanjälkeä ja kasvatetaan hiilikädenjälkeä suhteessa tavanomaiseen ratkaisuun liittyen energiaratkaisuihin, rakennusmateriaaleihin sekä infra- ja esirakentamiseen.

Ilmastaselvitystä tulee tarkistaa ja päivittää eri vaiheiden ja tärkeiden valintojen yhteydessä, esimerkiksi hankesuunnittelun jälkeen ja valittaessa lämmitysratkaisua tai runkomateriaalia. Selvitys tulee liittää rakentamislupahakemukseen.

HULE- JA POHJAVEDET

Alue sijaitsee osittain tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiaiheissa tulee hyödyntää suo- ja metsälajeja sekä tulvaniittykasvillisuutta.

Liikennöintialueet, pysäköintialueet sekä alueet, joilla raitiovaunuja säilytetään ja huolletaan, tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Näiden alueiden hulevesien viivytysaltaita tai -painanteita ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, ja alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee viivytää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti tontilla. Puhtaat kattovedet ja mahdollisesti suodatuksen kautta puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tontilla. Pohjavesialueen reunaehdot, raja-alueet ja tarkemmat pohjatutkimukset on otettava jatkosuunnittelussa huomioon.

Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Rakentamislupien hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja pohjaveden seurantaohjelma.

VIHERRAKENTAMINEN

Korttelialueella muodostuvia pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa. Välivarastoinnissa tulee huomioida pohjavesialueen reunaehdot ja raja-alueet ja tarvittaessa sijoittaa pintamaiden välivarasto suunnittelun ulkopuolelle, kuitenkin mahdollisimman lähelle varikkoaluetta.

Tontin rakentamisluvassa rakennettavaksi suunnitellun alueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoitetaso 0,9.

Rakennusten ja rakennelmien kattorakenteiden tulee olla vahvistettuja siten, että kasvikatkojen rakentaminen on mahdollista. Rakennusten katoista vähintään 35 % tulee rakentaa kasvikatkoina. Kasvikattojen kasvillisuus tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneelien kanssa. Kasvikaton kasvialustan on oltava vähintään 60 mm.

I området ska man använda material som till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom återvunna byggnadsdelar, återanvänt material eller koldioxidsnål betong i betongkonstruktioner. Materialen ska också vara hållbara, varaktiga och lättskötta.

Möjligheterna att utnyttja returmaterial och byggnadsdelar som kan återanvändas ska granskas med beaktande av säkerhet, hälsa, klimatpåverkan och grundvattenområdets ramvillkor och avgränsning.

För byggnader ska utarbetas en materialspecifikation med maskinläsbara uppgifter om de material och produkter som använts vid byggandet.

För byggprojektet ska en klimattutredning utarbetas där koldioxidavtrycket och kolhandavtrycket presenteras. I utredningen ska man visa hur man i projektet strävar efter att minska koldioxidavtrycket och förstora kolhandavtrycket i förhållande till den vanliga lösningen i anslutning till energilösningar, byggmaterial, utsläpp som uppstår under användningen samt infrastrukturbyggande och grundberedning.

Klimattutredningen ska granskas och uppdateras i samband med olika faser samt viktiga val, till exempel efter projektplaneringen och vid valet av uppvärmningslösningen eller stommaterialen. Utredningen ska bifogas till bygglovsansökan.

DAG- OCH GRUNDVATTEN

Området är delvis beläget på ett viktigt grundvattenområde. Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.

Byggnader, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggnaderna får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas fördröjningsvolym ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. För byggnadslösning ska utarbetas en dagvattenplan.

I dagvattenmotiven ska kärr- och skogsarter samt svämningsvegetation utnyttjas.

Trafikområden, parkeringsområden samt områden där spårvarn förvaras och underhålls ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Regleringsdammar eller fördröjningsbänkar för dagvatten i dessa områden ska inte placeras på ett grundvattenområde, och avrinningsvattnet från områdena ska ledas genom oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner till dagvattenavlopp och vidare till områden utanför grundvattenområdet. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Rent dagvatten, som takvatten, ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt på tomt. Rent och infiltrerat takvatten och sådant dagvatten från gårdsområdet som eventuellt renats genom filtrering bör infiltreras i marken. Grundvattenområdets ramvillkor, avgränsning och noggrannare grundundersökningar ska beaktas vid den fortsatta planeringen.

Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen och ett program för grundvattenobservationer framställas.

GRÖNBYGGANDE

Ytjord som uppstår i kvartersområdet ska utnyttjas i kvartersområdets grö- och dagvattenbyggande. Vid mellanlagring ska grundvattenområdets ramvillkor och avgränsning beaktas och vid behov ska mellanlagret för ytjord placeras utanför planeringsområdet, dock så nära depåområdet som möjligt.

I tomtens bygglov ska gröneffektiviteten för det byggande området nå målnivån 0,9.

Byggnadernas och konstruktionernas takkonstruktioner ska vara förstärkta på ett sådant sätt att det är möjligt att bygga gröntak. Av byggnadernas tak ska minst 35 % byggas som gröntak. Gröntakernas avväxtlighet ska samordnas med eventuella solpaneler. Gröntak ska ha ett växtunderlag på minst 60 mm.

931200

3/4

Tontin rakentamattomilla osin tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan tai tarvittaessa istuttaa uutta puustoa.

Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahoppuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kuntaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puuntaimien käyttöä.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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

Raitiotievarikon rakennuksiin liittyvät äänilähteet (ilmanvaihtolaitteet, kompressorit yms.) tulee suunnitella siten, että niiden aiheuttama melu ei ylitä ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (796/2017) annettuja raja-arvoja rakennusten sisätiloissa tai ulkoalueilla. Huomio on otettava myös Varikon läheisyydessä sijaitseva asuinrakennus.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap / 150 k-m².

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1 pp / 300 k-m². Polkupyöräpaikat on oltava helposti käytettäviä, runkolukitteisia ja niistä vähintään puolet on oltava katettuja.

Pysäköintipaikoista tulee toteuttaa vähintään 5 % sähköauton latauspisteille. Pysäköintialueella tulee toteuttaa latauspistevalmius vähintään 30 prosenttiin pysäköintipaikoista.



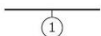
Suojaviheralue, jolla ympäristö säilytetään.



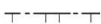
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

93

Kaupunginosan numero.

VAAR

Kaupunginosan nimi.

93203

Korttelin numero.

20000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



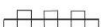
Rakennusala.



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



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittely laitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi.

pv/1: Pohjaveden muodostumisalue.

I fråga om obebyggda tomtdelar ska man bevara det befintliga trädbeståndet i mån av möjlighet eller plantera nya träd vid behov.

Murket trä på delar av en tomt som ska byggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten.

Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar som bildar skikt. I planteringarna rekommenderas partiell beskogning, mår eller äng samt också användning av storleksmässigt stora trädplanter.

MILJÖSTÖRNINGAR

Vid planering av byggnader måste försiktigh 35 äktas för att förhindra överföring av föroreningar från omgivande luft inomhus. Friskluftsintag i byggnader bör placeras så långt bort som möjligt från trafikerade trafikleder.

Ljudkällor i anslutning till spårvagnsdepåns byggnader (ventilationsanordningar, kompressorer o.dyl.) ska planeras så att bullret som alstras av dem inte överskrider gränsvärdena för ljudmiljön i miljöministeriets förordning (796/2017) inomhus eller utomhus. Även bostadshuset som ligger nära depån ska beaktas.

PARKERING

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/ 150 m²-vy.

Cykelplatser måste reserveras minst 1 cp / 300 m²-vy. Cykelplatserna ska vara lätta att använda, ramlåsta och minst hälften av dem ska vara täckta.

Minst 5 % av parkeringsplatserna ska förverkligas för elbils-laddningsplatser. På parkeringsområdet ska reserveras laddplatsberedskap för minst 30 procent av parkeringsplatserna.

Skyddsgrönområde, där miljön ska bevaras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

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 där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

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

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.

Kemikalielager, avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på området. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall.

pv/1: grundvattnets bildningsområde.

931200	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.	4/4
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	{Allekirjoitus aluearkkitehti}	{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__	Allekirjoitettu sähköisesti	

220x50-viherkerron pinta-ala piti AC20



TARKASTELUSSA KÄYTETYT ELEMENTIT

- Tarkastelualue

16 Niitty

12 Muut pensaat

01 Säilytettävä puusto (pinta-ala/ 7,5 = määrä)
- 05 Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus

12 Istutettu luiska

28 Biosuodatuspaine

23 Maksaruohokatto
- 26 Vettä läpäisemätön pinta

00 Rakennusten ja katosten peittopinta-ala

MÄÄRÄT VIH VE2b		
Versio	Elementti	Pinta-ala
VE2b	0000_VIH_00 korttel	55 855,8
VE2b	0000_VIH_00 rakennus	16 646,5
VE2b	0000_VIH_05 säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	1 919,2
VE2b	0000_VIH_06 säilytettävä iso puu (pinta-ala)	1 718,1
VE2b	0000_VIH_12 istutettu luiska	6 272,0
VE2b	0000_VIH_12 muut pensaat	321,4
VE2b	0000_VIH_16 niitty	1 632,6
VE2b	0000_VIH_23 Maksaruohokatto	3 999,3
VE2b	0000_VIH_26 läpäisemätön pinta	25 787,6
VE2b	0000_VIH_28 biosuodatus imeytyspainanne	1 559,3

SELOSTUS MENETELMISTÄ:

Tarkasteluskennarioksi on valittu viherkertoimen kannalta haastavin suunnitteluratkaisu, jossa myös lisärakennusmahdollisuus on huomioitu.

Tarkastelualue seuraa toimenpidealueen tontin itä- ja pohjoisreunalla, sekä tontin rajoja länsi- ja eteläreunalla.

Viherelementit koostuvat alueen reunoilla säilytettävästä puustosta ja kallioalueesta, istutetuista luiska-alueista, hulevesien hallinta-alueista sekä viherkatosta.

Säilytettävä puusto on laskettu pinta-alaperusteisesti siten, että säilytettävän puuston alueen pinta-ala on jaettu yhden puun laskennallisella latvuksen pinta-alalla.

Säilytettäväksi kalliomaastoksi merkitty alue on puustoinen, mutta puita on harvemmassa kuin alueen itäreunalla.

Säilytettävien alueiden ja rakentamisen väliin on osoitettu luiskattava vyöhyke, jotta alueen tasainen liikennealueiden pinta voidaan sovitaa olevaan maastoon. Luiska-alueella on käsitelty viherkertoimen näkökulmasta istutettuna luiskana -> muut pensaat.

Hulevesien käsittelyyn osoitetut alueet on laskettu biosuodatuspainanteina liikennealueiden läheisyydessä. Alueiden pinta-ala riittää viivyttämään tarkastelualueella muodostuvat hulevedet mitoituksella 1 m³/ 100 m².

Viherkattoa on laskelmassa osoitettu 20 % kattopinta-alasta. Tätä lukemaa on tutkittu siitä näkökulmasta, että yksi suunnitellun rakennuskokonaisuuden toiminnallinen ja rakenteellinen kokonaisuus osoitetaan viherkatoksi.

Tuloskortti

Päivämäärä 26.9.2023

Osoite ja kaupunginosa Kaavan numero ja kortteli 0

Viherhokkuuslaskelma

Viherhokkuuteen sisällytetyt elementit

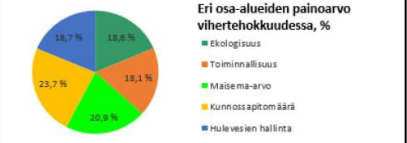
Viherhokkuus	1,1	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoitetaso	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
		Istutettava kasvillisuus	1	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
		Pinnat	1	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintaratkaiset	1	10
		Yhteensä	7	36

Hulevesimäärä m ³	
294,9	
Valuma kerroin C	0,8
Viivytystilavuus m ³	294,9
Jää viivyttämättä m ³	0,0
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	311,8
Läpäisemättömän pinnan osuus	46 %

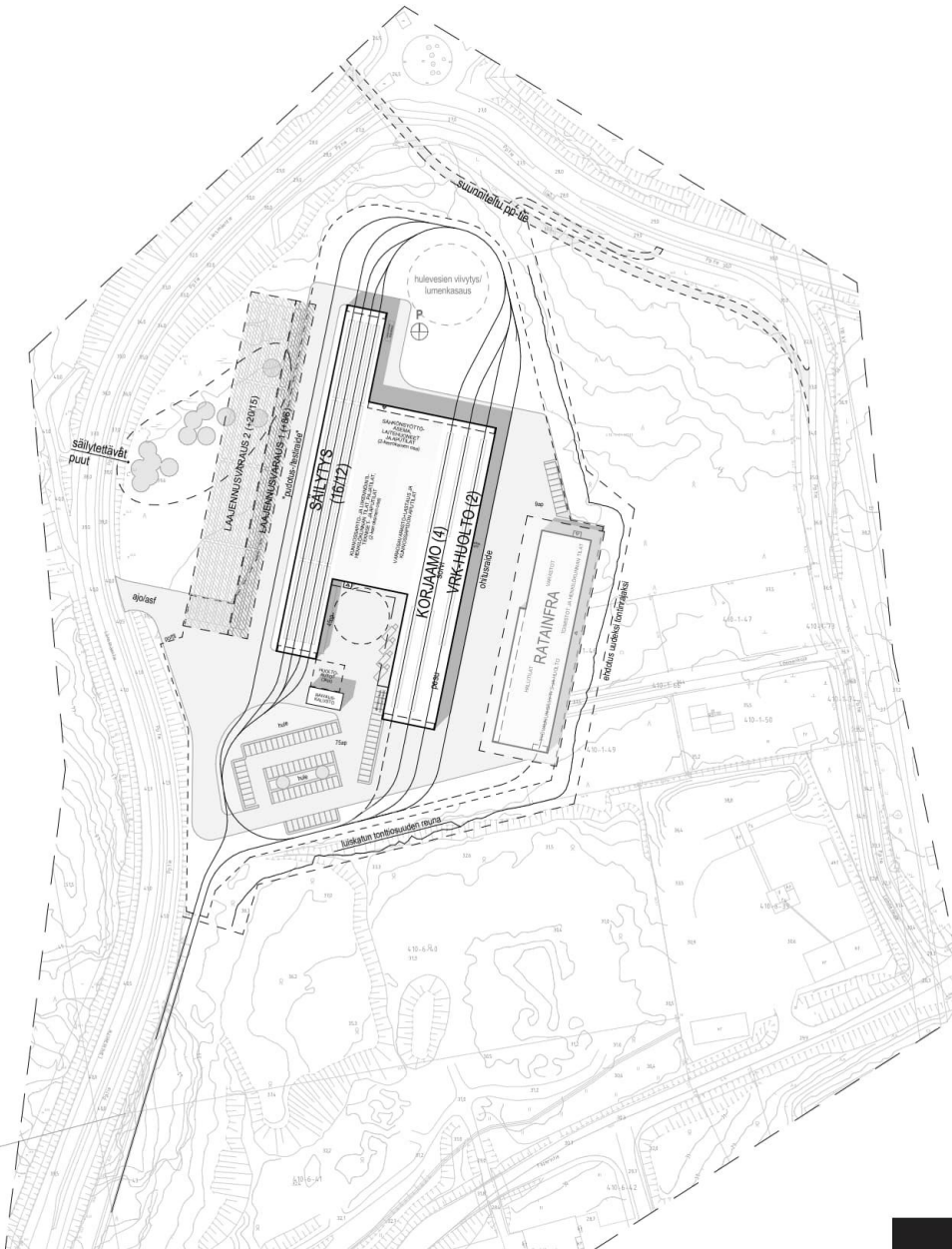


LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLLEHDELLE

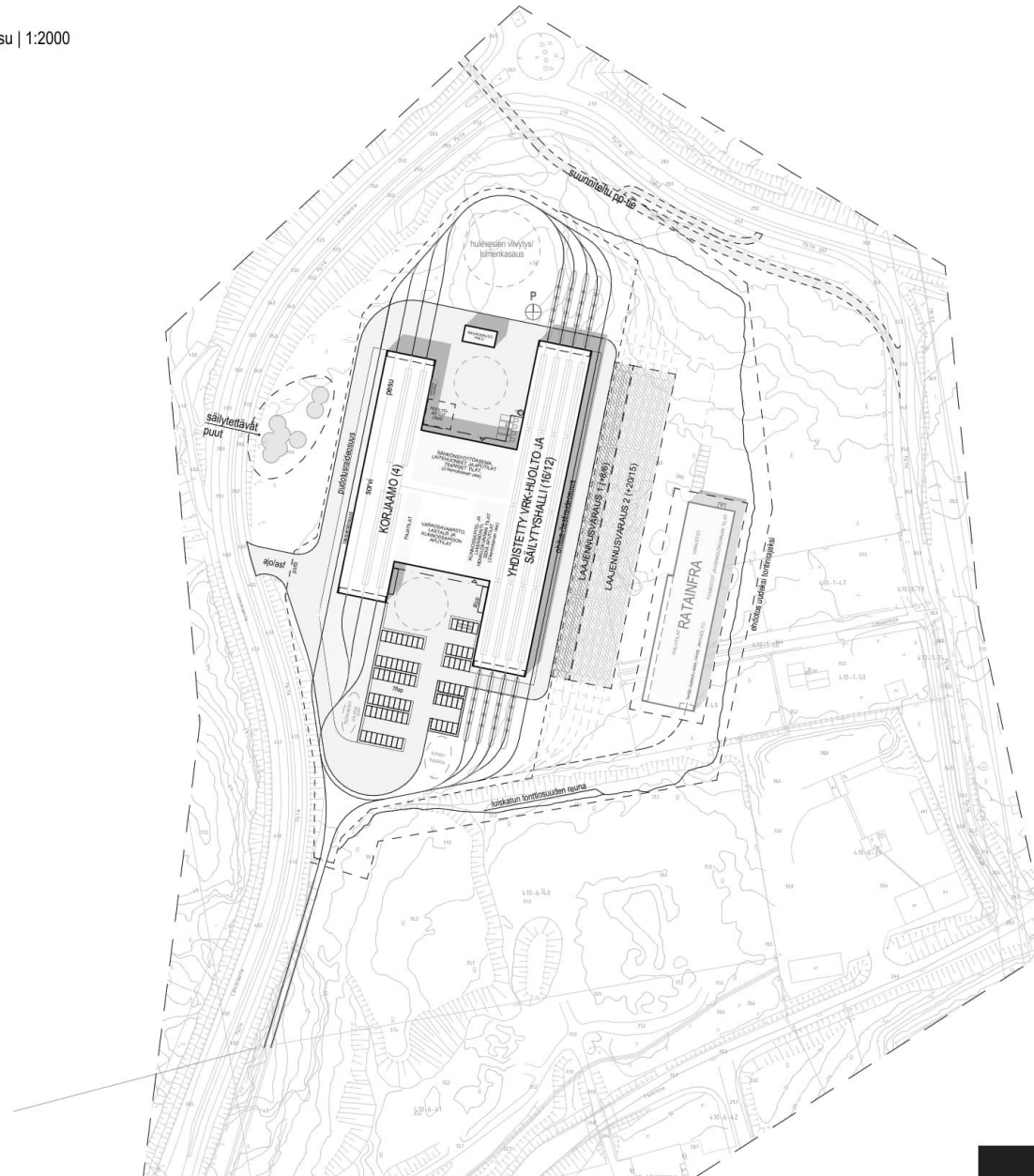
KAHAVAIHE RAKENNUSLUPAVAIHE



Vaaran varikko, hankesuunnitelma
Maankäyttökaavio | 1:2000
2.3.2023



Vaaralan varikko, hankesuunnitelma
Maankäyttökaavio - toiminnallinen vaihtoehtoratkaisu | 1:2000
2.3.2023
LUONNOS





12 § Asemakaavan muutos 002591 ja maanalainen asemakaava 941500ma sekä tonttijaon muutos, 94. Hakunila / Satulakuja 3 / SP

VD/7084/10.02.04.00/2023

SP/ SP/MYL/MHA/SGU/VIK

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden päiväkodin toteuttaminen. Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu, sisältäen mm. resurssiviisauden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinta. Historiallisen tielinjauksen huomioiminen sekä turvalliset ja toimivat liikenne yhteydet alueelle ovat tärkeitä. Kaavamuutoksessa varaudutaan noin 2600 k-m² laajuiseen päiväkotirakennukseen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkotivastaa Hakunilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun ja siitä seuraavaan palvelutarpeeseen. Kaavamuutoksen ohessa laaditaan maanalainen asemakaava olemassa olevalle Vuosaaren satamaradan raitiotietunnelille kaavamuutosalueella.

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 94044 ja katualueet, kaupunginosassa 94 Hakunila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 94044.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa osoitteessa Satulakuja 3.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupunki on hakenut 6.11.2023 päivätyllä hakemuksellaan (nro 1758924695) asemakaavan muutosta.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Alue rajautuu kaupunkikeskustan alueeseen (C). Kaavamuutosalueen koillisosassa kulkee raskaan liikenteen tunneliosuus. Alueen itäosassa kulkeva Hakunilantie on osoitettu liikenne yhteydeksi, jolla sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteystarve.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa Ratsumiehenpuistosta (VP(P)) julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueeksi (YL), katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) ja osoitetaan sille 2 000 k-m² rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 4 526 m². Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 3 585 m²,



jolloin korttelitehokkuus $e = 0,55$. Toteutuessaan päiväkotit vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatus-paikkapulaan.

Kaavamuutosalueen koillisosassa on maanalainen yhdysrata Vuosaaren satamaan (ma-LR). Alueen pohjoispuolella kulkeva Ratsumiehenpolku on merkitty suojelluksi tieksi (st).

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.03.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 21 kpl.

Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.04.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 2000 k-m² uutta julkisten lähipalvelurakennusten kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Huoltoajoyhteys kaavamuutosalueeseen järjestetään pohjoispuolen asuinkerrostalojen tonttiliittymän kautta. Käyttöoikeudesta on laadittava rasitesopimus kaavatyön ohella.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002591 ja 941500ma sekä tonttijakoehdotus, 94 Hakunila / Satulakujan päiväkotit,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosialidemokraattien, kristillisdemokraattien, vasemmistoliiton ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Päiväkodin leikkipuiston vapaaseen käyttöön virallisen aukioloajan ulkopuolella tulisi rohkaista selkeillä viitoilla. Esim. "Päiväkodin leikkipuistoa saa käyttää vapaasti päiväkodin sulkeuduttua.""

Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät:



”Satulakujan päiväkodin rakentamisen myötä alueelta poistuvan leikkipuiston korvaamiseksi tulee Hakunilan alueella parantaa kaikkien vapaassa käytössä olevien leikkipuistojen viihtyisyyttä ja leikkivälineiden tasoa sekä laajentaa niitä jos suinkin mahdollista. Työ pitää aloittaa viipymättä.”

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.11. - 5.12.2024. Tänä aikana jätettiin 3 muistutusta. Muistutuksissa tuotiin esille huoli kaavamuutoksen seurauksena poistuvasta Ratsumiehenpuiston leikkipaikasta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 5 kappaletta.

Väylävirasto ja Vantaan kaupunginmuseo, toteavat, että OAS vaiheessa esitetyt mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä, eikä heillä ole lisähuomautettavaa.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vantaan Energia, haluaa että asemakaavamuutoksessa huomioidaan sähköverkon keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti. Kaavamuutoksen yhteydessä alueella sijaitsevalle muuntamolle toivottiin esitettävän asemakaavakarttaan muuntamon rakennusalamerkintä vm.

Tehdyt tarkistukset

Saadun lausunnon perusteella asemakaavaehdotukseen on lisätty ohjeellinen rakennusala 'vm', olemassa olevalle puistomuuntamolle. Suojeltujen puiden sijainti on tarkennettu kaavakarttaan ja hankkeen edustajan kanssa on neuvoteltu asiasta. Alueen eteläreunan istutettavan alueen merkintää on kavennettu mahdollistamaan huoltotoiminta tontilla. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistusten vuoksi ja MAL 2023 käsittelevä osuus on päivitetty.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2025 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002591 ja maanalainen asemakaava 941500ma sekä tonttijakoehdotus, 94. Hakunila / Satulakuja 3.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:



”Satulakujan päiväkodin rakentamisen myötä alueelta poistuvan leikkipuiston korvaamiseksi tulee Hakunilan alueella parantaa kaikkien vapaassa käytössä olevien leikkipuistojen viihtyisyyttä ja leikkivälineiden tasoa sekä laajentaa niitä jos suinkin mahdollista. Työ pitää aloittaa viipymättä.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 11.2.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.2.2025
- Muistutukset ja vastineet 11.2.2025
- Lausunnot ja vastineet 11.2.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran, p. +358 40 564 0039
Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002591 Satulakujan päiväkotiki
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Asemakaavoitus / MHA, SGU, NKO/ 2/11/2025

Asemakaavamuutosehdotus 002591 Satulakujan päiväkotiki on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.11. - 5.12.2024. Tänä aikana jätettiin 3 kpl muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, 2.12.2024 Asukas 1	Suunnittelun ns. Satulakujan päiväkodin paikka on väärä. Hakunilan keskusta-alueen paras lasten, nuorten ja perheiden leikki- ja kokoontumispaikka häviää. Kaavaehdotuksessa mainitut Skomarsin torpan viereinen ja Vaunukallion puiston leikkipaikka eivät ole sijainniltaan eivätkä varustuksiltaan mitenkään verrattavissa nykyiseen Ratsumiehenpuistoon.	-
NRO 2, 5.12.2025 Vasemmistoliiton Itä-Vantaan yhdistys ry	Kyseinen puisto on koko laajan Hakunilan keskusta-alueen ainoa kunnollinen leikkipuisto. Se toimii Hakunilan asukkaiden olohuoneena ja on tärkein kohtaamispaikka alueella. Älkää tehkö mahdottomaksi viihtyä Vantaalla. Vaadimme, että Ratsumiehen puisto säilytetään leikkipuistona!	-
NRO 3, 5.12.2025 Asukas 2	Muistuttaisin kaupunginhallitusta Satulakujan kaavasta, jolla heitetään rahaa taas hukkaan ja heikennetään asukkaiden asumisviihtyvyyttä.	-

NRO 1**Asukas 1, 2.12.2024****Muistutus:**

Olen edelleen sitä mieltä, että suunnitellun ns. Satulakujan päiväkodin paikka on väärä! Tästä ovat monet tahot Hakunilassa jo keväällä ilmaisseet mielipiteensä ja vielä useammat ovat keskusteluissa olleet samaa mieltä, vaikkeivat kirjallisesti ole sitä kaupungille lähettäneetkään. Vaikka erinäisissä selvityksissä olette saaneet liikenne-, saaste-, kaupunkikuva-, ja virkistysasiat näyttämään edes kohtuullisilta, ne eivät poista sitä tosiasiaa, että Hakunilan keskusta-alueen paras lasten, nuorten ja perheiden leikki- ja kokoontumispaikka häviää. Päiväkodille sijainti on väärä, tontti on talolle, leikkipihalle ja mm. henkilökunnan parkkipaikoille ehdottomasti liian pieni.

Kaavaehdotuksessa mainitut Skomarsin torpan viereinen ja Vaunukallion puiston leikkipaikka eivät ole sijainniltaan eivätkä varustuksiltaan mitenkään verrattavissa nykyiseen Ratsumiehenpuistoon. Edelleen me asukkaat ihmettelemme, MIKSI Suitsikujan päiväkotia ei rakenneta suuremmaksi, kunnolliseksi päiväkodiksi? Sijainti sille on ihanteellinen, kaukana liikenteen melusta ja saasteesta. Kun se noin puolen vuoden ajan on ollut tyhjänä ja lopulta syksyllä purettiin, rakennetaan tilalle nyt. PAVILJONKIPÄIVÄKOTI? Nämä hankkeet eivät vaikuta millään tavalla järkeviltä, eivätkä harkituilta.

Eikö Vantaan suunnittelussa koskaan voida huomioida alueella asuvien mielipidettä ja tarpeita? Vaihtoehtoja on esitetty - Suitsikuja, ns. Varikkoalue, ent. Hevoshaan koulun alue ja sen viereinen pelto. Tilaa Hakunilan alueella riittää, miksi hävittää hyvää ja asukkaille tärkeää toimintaa? Onko asia muutettavissa vain virallisten valitusten kautta?

Vastine:

kts. alla

Tarkistukset:

-

NRO 2**Vasemmistoliiton Itä-Vantaan yhdistys ry, 5.12.2024****Muistutus:**

Pöyristyneenä seuraamme Vantaan kaupungin kehitystä tuhota Hakunilan alueelta puisto- ja viheralueita pala kerrallaan. Enää sekään ei riitä vaan nyt vuorossa on lasten, nuorten ja perheiden tärkein ja lähes ainoa kohtaamispaikka Hakunilassa, Ratsumiehen leikkipuisto.

Kyseinen puisto on koko laajan Hakunilan keskusta-alueen ainoa kunnollinen leikkipuisto. Se toimii Hakunilan asukkaiden olohuoneena ja on tärkein kohtaamispaikka alueella. Päivisin puisto on perhepäivähoitajien, pienten lasten ja heidän vanhempiensa sekä koululaisten aktiivisessa käytössä. Iltapäivällä puistossa viihtyy edellisten lisäksi perheet ja nuoret. Puisto on tärkeä nuorten ajanviettopaikka ja merkittävästi parempi kuin vaihtoehtoinen Hakunilan ostari on.

Kyseiselle päiväkodille olisi useita muitakin rakennuspaikkoja. Alla listaus soveltuvista paikoista:

- Suitsikujan päiväkodin, joka on suljettu, tilalle.
- Hevoshaan koulun tontille, mahtuisi tulevan paviljongin lisäksi myös päiväkoti.

- Hevoshaan koulun tontin viereiselle peltoalueelle, jossa nyt on yksi puu.
- Entisen bussivarikon alue.
- Harmopuiston koira-aitauksen paikalle.
- Kormuniityn koirapuiston paikalle.
- Hakunilantien ja Kannuskujan kulma, jossa nyt on parkkipaikka.
- Lehtikuusen koulun lähiekkakenttä.
- Ja jos koiratkin menevät lasten ja nuorten edelle, niin Hepopuiston leikkipaikka (ent. kahluuallasalue).

Toivomme, että Vantaan kaupunki kuuntelisi asukkaitaan ja selvittäisivät etukäteen mitkä ovat heidän viihtyvyytensä kannalta ne tärkeimmät tekijät ja paikat. Ensin alueelta vietiin alueen uusin ja paras koulu ja nyt vuorossa on alueen paras ja suosituin leikkipuisto. Toivoisimme, että Hakunilan alueesta ei tehdä slummiä, joka on vain asukkaiden pakollinen säilytyspaikka vaan kiinnitettäisi huomiota myös kohtuulliseen rakentamismäärään ja helposti saavutettaviin virkistyspaikkoihin. Älkää tehkö mahdolliseksi viihtyä Vantaalla. Vaadimme, että Ratsumiehen puisto säilytetään leikkipuistona!

Vastine:

kts. alla

Tarkistukset:

-

NRO 3

Asukas 2, 5.12.2024

Muistutus:

Muistuttaisin kaupunginhallitusta Satulakujan kaavasta, jolla heitetään rahaa taas hukkaan ja heikennetään asukkaiden asumisviihtyvyyttä. Onko taas huomattava, että järjen käyttö tässä kaupungissa on liikaa vaadittu? Miksi purkaa ja tuhota päiväkodin tieltä rakastettu lasten leikkipuisto, kun lähialueella on lukuisia muitakin tonttimahdollisuuksia. Tyhjiä tontteja. Satulakujan läheisyydestä, Suitsikujalta on myös juuri purettu päiväkotia. Miksi siihen tulevaa uutta päiväkotia ei tehdä heti riittävän suureksi, jotta aivan viereen ei tarvitse rakentaa toista?

Eikö Hevoshaan koulun purkamisesta opittu mitään? Miksi asukkaiden mielipiteillä ei ole mitään arvoa tämän kaupungin päätöksenteossa?

Vastine:

kts. alla

Muistutusten yhteenveto

Muistutuksia saatiin 3 kappaletta ja niissä kaikissa vastustettiin kaavahanketta. Muistutuksissa tuotiin esille huoli kaavam muutoksen seurauksena poistuvasta Ratsumiehenpuiston leikkipaikasta. Leikkipuisto koettiin tärkeäksi alueen asukkaille. Muistuttajat esittivät vaihtoehtoisia sijainteja päiväkodille ja korostivat, että Skomarsin torpan vieressä sijaitseva leikkipaikka ja Vaunukallion puiston leikkipaikka eivät vastaa Ratsumiehenpuiston leikkipaikan tasoa sijaintinsa tai varustelunsa osalta. Lisäksi muistutuksissa todettiin, että Ratsumiehenpuiston alue on kooltaan riittämätön päiväkotikäyttöön.

Vastine:

Palveluverkon ja viheralueverkoston suunnittelusta vastaavat asiantuntijat ovat tutkineet muistutuksissa ehdotetut vaihtoehtoiset sijainnit. Suurin osa niistä on jo varattu tulevaisuuden päiväkotihankkeita varten.

Osaa ehdotetuista sijainneista ei voida hyödyntää päiväkotikäyttöön heikon ilmanlaadun tai meluhaittojen vuoksi.

Hakunilan suuralueella on pitkään ollut merkittävä pula varhaiskasvatuspaikoista, ja väestöennusteiden mukaan palvelutarve alueella kasvaa tulevaisuudessa. Palveluverkkoselvityksen perusteella Ratsumiehenuiston sijainti on todettu tarkoituksenmukaiseksi päiväkotirakentamiselle, vaikka alue on kooltaan tavanomaista pienempi.

Kaupunki pyrkii korvaamaan poistuvan leikkipuiston kehittämällä lähileikkipuistoja varustelultaan monipuolisemmiksi ja paremmin isommille lapsille soveltuviksi, jotta leikkipaikan poistosta aiheutunut palvelujen puute voidaan korvata.

Tarkistukset:

-

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
nimi 002591 Satulakujan päiväkot
LAUSUNNOT JA VASTINEET
11.2.2025

Asemakaavoitus / MHA, SGU, NKO

Kaupunkiympäristölautakunta 22/10/2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta tai asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002591 Satulakujan päiväkot**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1, 21.11.2024 Väylävirasto	Väylävirasto on antanut 12.4.2024 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.	-
NRO 2, 25.11.2024 Vantaan kaupunginmuseo	Suojelumääräys on laadittu museon kanssa yhteistyössä ja alueen kulttuuriympäristöarvot ovat siten huomioitu asemakaavassa. Museolla ei näin ollen ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	-
NRO 3, 05.12.2024 ELY-keskus	ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.	-
NRO 4, 04.12.2024 Vantaan Energia	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Puistomuuntamo M3012 sijaitsee asemakaavan muutosalueella Ratsumiehenpuistossa. Kaavamuutoksen yhteydessä muuntamolle olisi hyvä asettaa asemakaavakarttaan muuntamon rakennusalamerkintä vm. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.	Asemakaavakarttaan lisätään ohjeellinen rakennusala 'vm', puistomuuntamolle.

NRO 5, 18.12.2024 Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)	Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.	-
---	---	---

NRO 1

Väylävirasto, 21.11.2024

Lausunto:

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Väylävirasto on antanut 12.4.2024 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Vantaan kaupunginmuseo, 25.11.2024

Lausunto:

Mielipiteessään museo esitti, että kaava-alueella sijaitseva Ratsumiehenpolun linjaus suojeltaisiin asemakaavassa. Ratsumiehenpolku on merkitty asemakaavaselostukseen suojeltavaksi merkinnällä st. Merkintään liittyy määräys: "Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus ja luonne on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto." Suojelumääräys on laadittu museon kanssa yhteistyössä ja alueen kulttuuriympäristöarvot ovat siten huomioitu asemakaavassa. Museolla ei näin ollen ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 3

ELY-keskus, 05.12.2024

Lausunto:

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 4

Vantaan Energia, 4.12.2024

Lausunto:Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy puistomuuntamo M3012 sijaitsee asemakaavan muutosalueella Ratsumiehenpuistossa. Kaavamuutoksen yhteydessä muuntamolle olisi hyvä asettaa asemakaavakarttaan muuntamon rakennusalamerkintä vm. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueen lähellä sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia Hakunilantiellä. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

Vastine:

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Tarkistukset:

Asemakaavakarttaan lisätään ohjeellinen rakennusala 'vm', puistomuuntamolle.

NRO 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY), 18.12.2024

Lausunto:

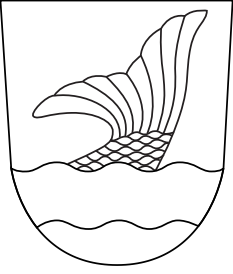
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa: Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

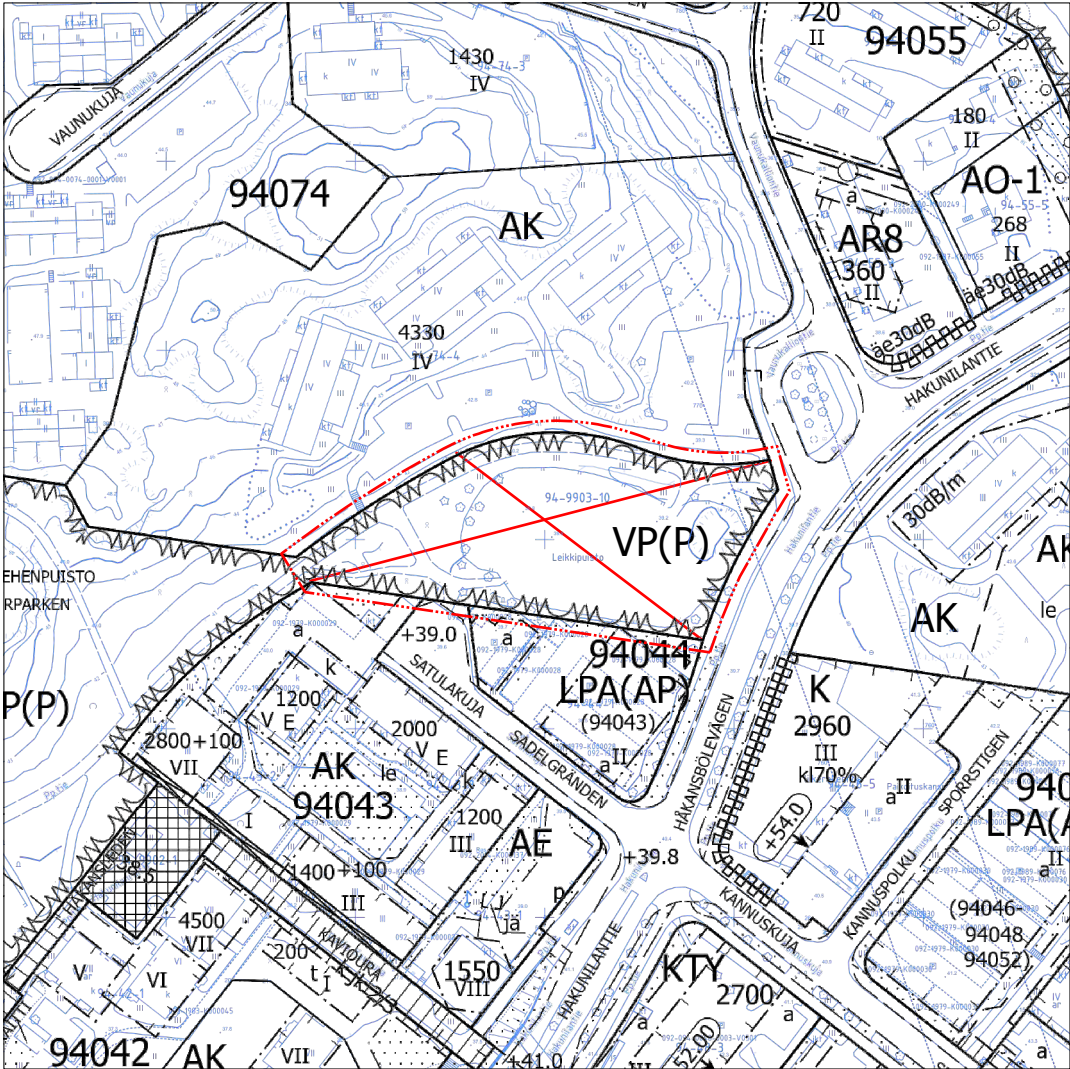
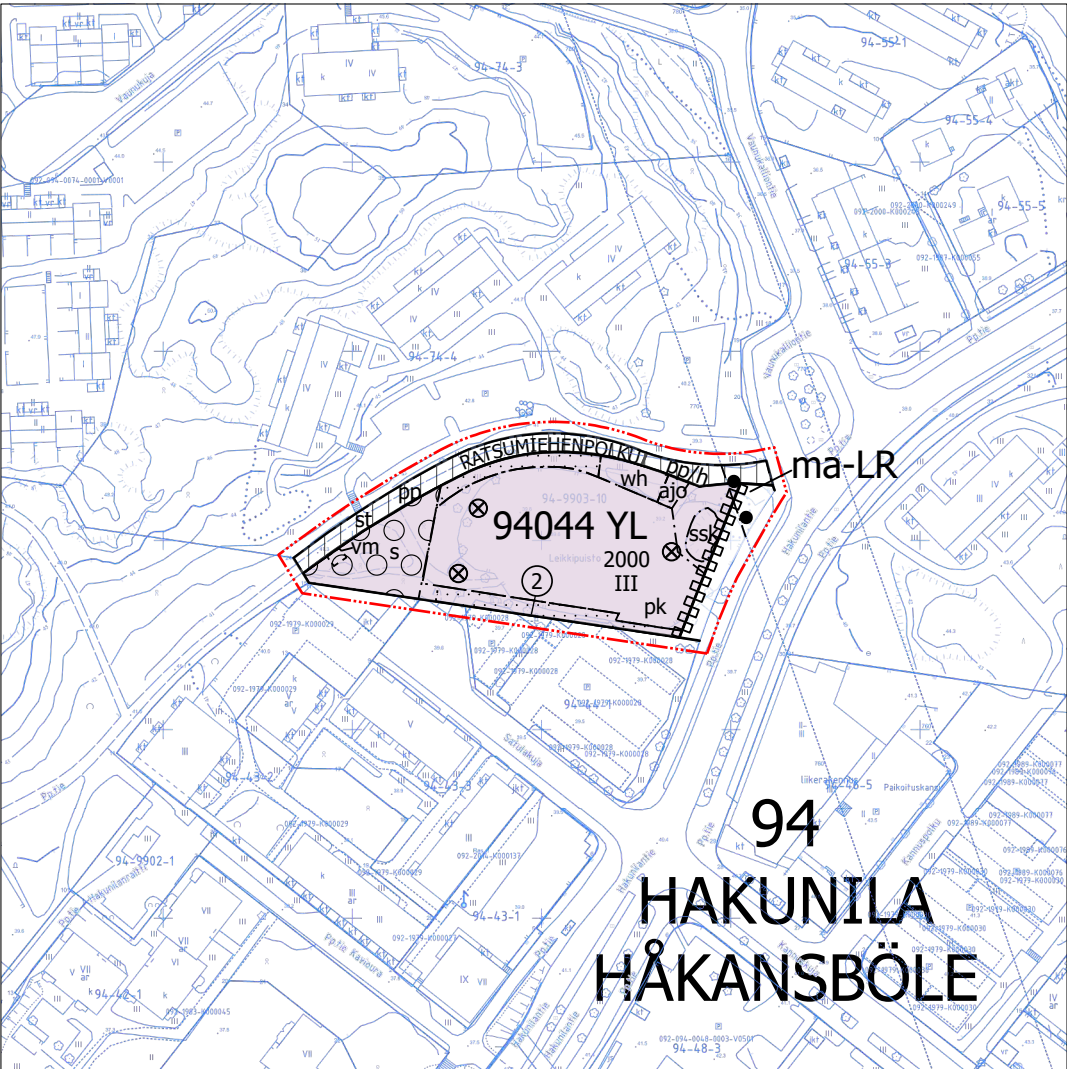
Vastine:

-

Tarkistukset:

-

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002591 941500ma	Päiväys Datum 11.2.2025
Vantaan kaupunki SATULAKUJAN PÄIVÄKOTI Kaupunginosa 94, HAKUNILA Asemakaavan muutos Osa korttelia 94044 ja katualueet. Maanalainen asemakaava Maanalainen rautatiealue. Tonttijako Osa korttelia 94044. 1:2000	 Vanda stad SADELGRÄNDENS DAGHEM Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 94044 och gatuområden. Underjordisk detaljpalnen Underjordisk järnvägsområde. Ändring av tomtindelning Del av kvarteret 94044. 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: YL 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa puistoympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Polkupyörä- ja lastenvaunuvaratost, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Riittävä päiväkotirakennuksen luonnonvalo sisätiloissa tulee turvata. Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksiin siten, että puistoympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys säilyy. Piha Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Alueella kasvavat suuret puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Rakennus ja aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi ja on esitettävä suunnitelma suojaustoimenpiteistä rakennusluvavaiheessa. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteuttaminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskemalla. Ilmanlaatu Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Hakunilantiestä ja varustaa riittävällä tilojen käyttötarvikkeiden mukaisella suodatuksella. Varhaiskasvatuksen tiloja ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 20 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta. Oleskeluun- ja leikkiin käytettävää pihaa ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 40 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta. Meluntorjunta Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään ΔLA = 30 dB Hakunilantien puolelle. Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla pihaj-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB. Piha-alueiden melusuojausten ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennusluvavaiheessa, mikäli rakennusten tai pihaj-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 m utanför planområdets gräns. Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice. Arkitektur och stadsbild Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä. Byggnadernas arkitektur ska anpassas till parkmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar. Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftssredskap samt kökets förvaringsutrymme för lädör och rullcontainrar ska i första hand placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. De fristående förråden ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas. Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur. Kvartersområdet ska avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar så att parkmiljön och den historiska vägen bevaras sin lummighet i stadsbilden. Gärdsplan Befintligt växtlighet på tomterna ska bevaras och vid behov förnyas med beaktande av områdets särdrag. Stora träd som växer i området ska bevaras och skötas så att de hålls livskraftiga. Byggnadet och staketet ska placeras med hänsyn till träden som ska bevaras och deras rotsystem och noggrant anpassas till terrängen. Träden ska skyddas under byggandet och en plan för skyddsåtgärder ska presenteras i bygglovskedet. Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Luftkvalitet Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från Håkansbølevägen och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen. Lokaler för småbarnspedagogik får inte placeras närmare än 20 m från kanten av Håkansbølevägens körbana. Gärdsområden avsedda för vistelse och lek får inte placeras närmare än 40 meter från kanten av Håkansbølevägen. Bullerbekämpning Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst ΔLA = 30 dB mot Håkansbølevägen. Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB. Tillräcklighet av ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd ska säkerställas i samband med bygglovet, om byggnadernas eller gårdsområdenas lägen skiljer sig från den bullerutredning som gjorts i detaljplanskedet.
--	---

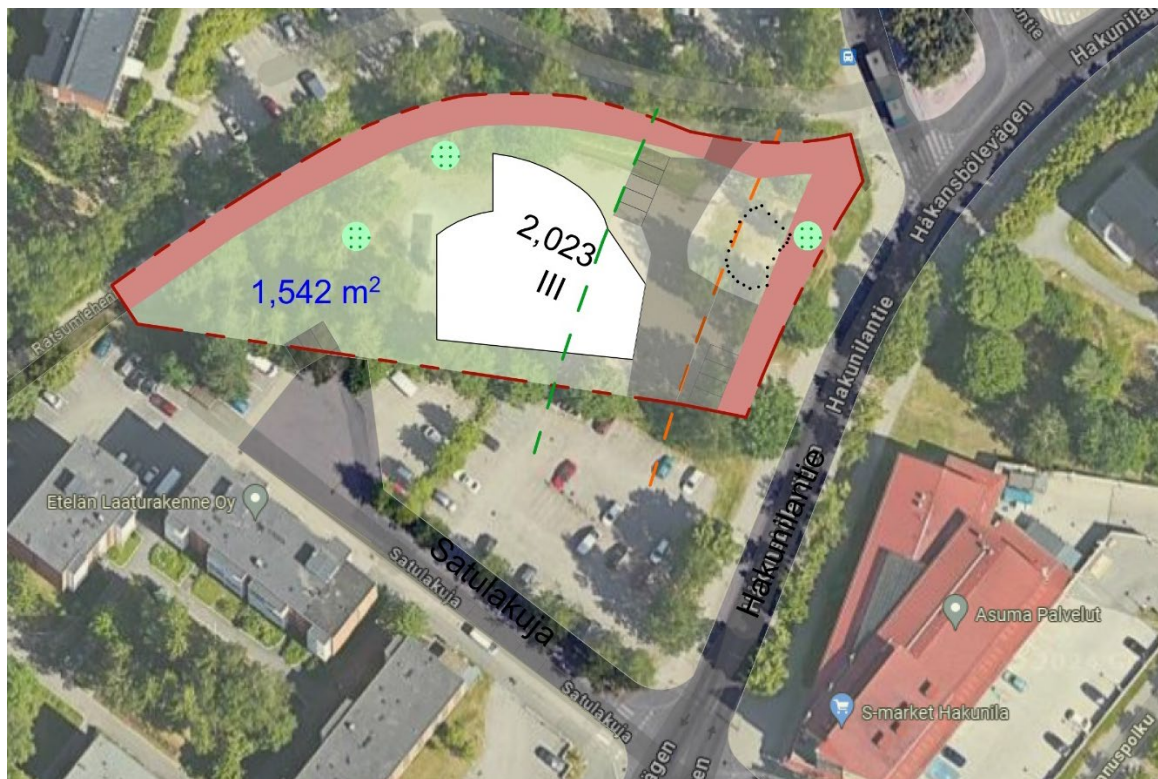
Maanalaisen junaliikenteen aiheuttama runkomelu on otettava huomioon suunnittelussa. Uusiutuva energia Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneleilla. Paneelit on integroitava arkkitehtuuriin keinoin vesikattorakenteeseen. Liikenne ja pysäköinti Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 10 autopaikkaa. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksiin. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväyillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliäpäisevin pinnoittein. Ympäristöolosuhteet Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET Maanalaisen rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kallioilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa. Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheutaa vaaraa junaturvallisuudelle. Maanalaisen rautatiealueen aiheuttamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakentamisivaiheessa väyläviraston kanssa. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. 94 HAKUN 94044 RATSUMIENHNP 2000 III pk ma-LR vm wh so ssk pp pp/h ajo st Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Stombuller som orsakas av den underjordiska tågtrafiken tågtrafiken ska beaktas i planeringen. Förnybar energi En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler som placeras på byggnadernas tak. Panelerna ska integreras i yttertakskonstruktionen genom arkitektoniska medel. Trafik och parkering På kvartersområdet får högst 10 bilplatser placeras. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsbara. De områden som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med hjälp av konstruktioner och i mån av möjlighet med planteringar. Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar. Miljöförhållanden På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan. BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET Det planerade byggandet i närheten av den underjordiska järnvägstunneln får inte medföra fara för järnvägstunnelns konstruktioner eller verksamhet, för stabiliteten i järnvägstunnelns bergsutrymmen eller förändringar i flödesförhållandena i grundvattnet och grundvattnets yta i närmiljön. Byggarbetena får inte skada järnvägstunnelns konstruktioner och tekniska system eller äventyra tågsäkerheten. De inskränkningar i byggandet som det underjordiska järnvägsområdet medför ska utredas under byggnadsfasen tillsammans med Trafikledsverket. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Byggnadsyta där barndaghem får placeras. Underjordisk järnvägsområde. Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. Riktgivande dagvattenområde. Del av område som ska planteras. Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Gata. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten. Riktgivande körförbindelse inom området. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden Väg som skall skyddas. En väg av historisk betydelse vars nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 29.1.2025 13.25 {Allekirjoitus kaupungingeodeetti} Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __.20 __ Godkänd av stadsfullmäktige __. __.20 __
---	--	--



Vantaa

002591 Satulakujan päiväkotii

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002591 ja maanalaista asemakaavaa nro 941500ma. Kaavoitus on tullut vireille 26.03.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 94044 ja katualueet kaupunginosassa 94 Hakunila. (Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 94 Hakunila.)

Maanalainen asemakaava: Osa Vuosaaren satamarataa kaupunginosassa 94 Hakunila.

Tonttijako:

Osa korttelia 94044 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa Ratsumiehenpuistosta (VP(P)) julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueeksi (YL), katualueeksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp) ja osoitetaan sille 2 000 k-m² rakennusoikeutta. Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu pinta-ala on 4 526 m². Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 3 585 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 0,55$. Toteutuessaan päiväkotiki vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan.

Kaavamuutosalueen koillisosassa on maanalainen yhdysrata Vuosaaren satamaan (ma-LR). Alueen pohjoispuolella kulkeva Ratsumiehenpolku on merkitty suojelluksi tieksi (st).

Kaavan laatijat:

Sudar Gunasekaran, asemakaava-arkkitehti, Vantaan Kaupunki;

sudar.gunasekaran@vantaa.fi; +358 40 564 0039

Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti, Vantaan Kaupunki;

noora.koskivaara@vantaa.fi; +358 50 302 9293

Milja Halmkrona, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki;

milja.halmkrona@vantaa.fi; +358 40 536 9606

KAAVAMUUTOSALUEEN SIIJINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan keskustassa osoitteessa Satulakuja 3. Kaavamuutosalue on nykyisellään osa Ratsumiehenpuistoa ja siinä sijaitsee lasten leikki- paikka. Alue rajautuu idässä Hakunilantiehen ja pohjois- ja eteläpuolella yksityiseen maanomistukseen. Alue on noin 300 metrin päässä Hakunilan keskustasta ja suunnitellusta ratikan linjauksesta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut 6.11.2023 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta.
- Kaavoitus tuli vireille 26.3.2024 ja sai numeron 002591 ja 941500ma.
- Mielipiteet pyydettiin 26.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 21 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 6.11. - 5.12.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja vastaanotettiin 5 kappaletta. Muistutuksia saatiin 3 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4. Asemakaavan kuvaus	22
5. Asemakaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet	32
7. Asemakaavan seurantalomake	33
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset, 11.02.2025
- Liikennemeluserveys, Akukon Oy, 13.6.2024
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy, 13.6.2024

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Pihasuunnitelmaluonnos, 06.09.2024
- Viherkerroinlaskelma, tulokortti, 25.09.2024
- Satulakujan päiväkotiki, Alustava arvio perustamistapaolosuhteista, 22.04.2024
- Satulakujan päiväkotipaviljonki uudisrakennuksen tarveselvitys – hankesuunnitelma, 24.07.2024
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Petro Pesonen
- Vantaan hulevesiohjelma 2023
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031 (Kh. 19.9.2022)
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta
- Vantaa alueittain, 2023
- Vantaan väestötilastot 2023/2024
- Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa puistoa (VP(P)) yleisten lähipalvelurakennusten kortteli-alueeksi (YL). Kaavamuuotos mahdollistaa 2000 k-m² laajuisen 3-kerroksisen päiväkotirakennuksen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen päiväkoti-ikäisten lasten määrän kasvusta johtuvaan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.

Kaavamuuotoksen yhteydessä laaditaan maanalainen asemakaava osalle olemassa olevaa Vuosaaren satamarataa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu, sisältäen mm. resurssiviisauden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan. Historiallinen tielinjaus huomioidaan.

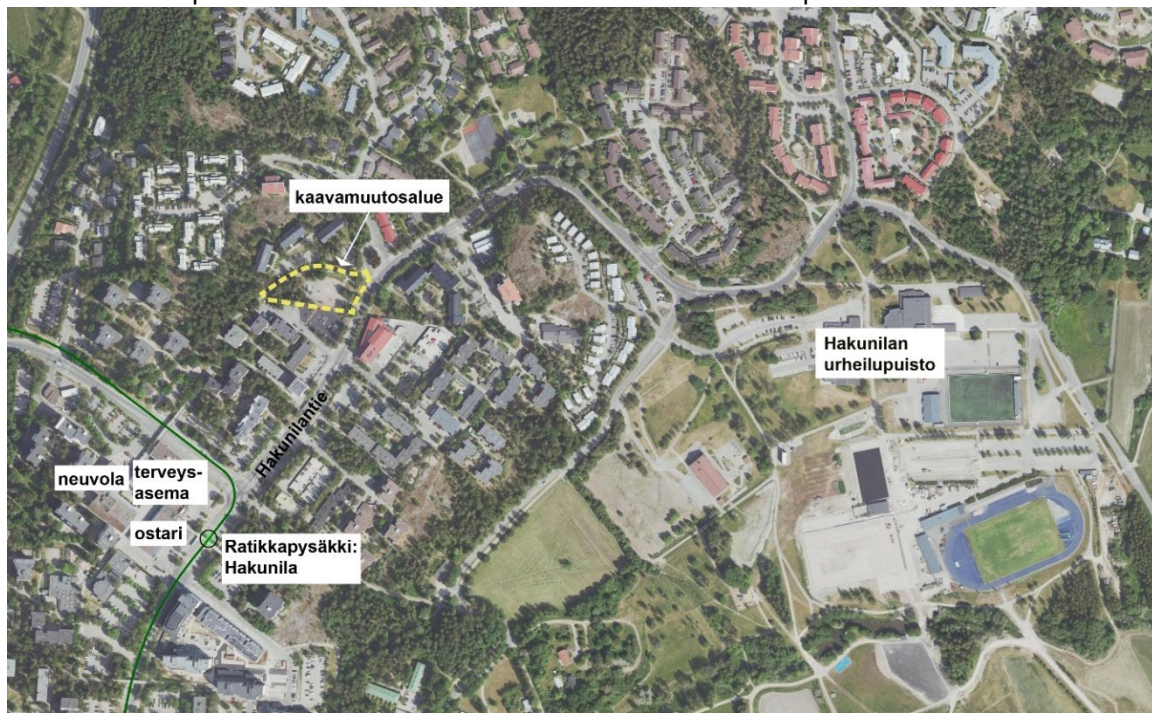
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS KAAVAMUUTOSALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuuotosalue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella. Hakunilan kaupunginosa sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella ja Kehä III:n koillispuolella. Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Tikkurilan keskusta sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Hakunilan keskustasta.

Kaavamuuotosalue sijaitsee Hakunilan kaupunginosan pohjoisosassa, noin 300 metrin päässä Hakunilan ydinkeskustasta ja suunnitellun ratikan pysäkestä. Hakunilan urheilupuisto on noin puolen kilometrin matkan päässä kaavamuuotosalueesta. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 4500 m².

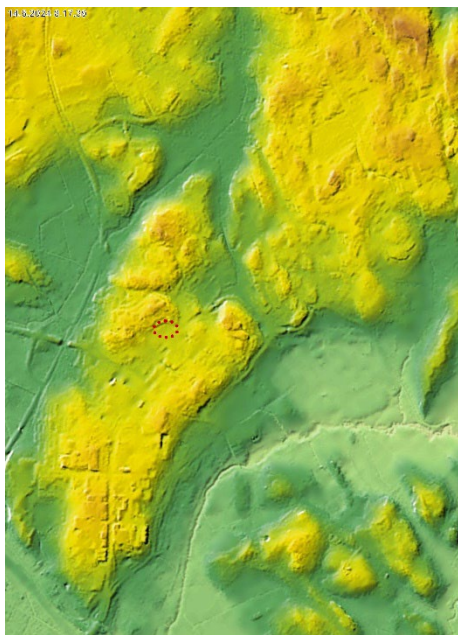


Kaavamuuotosalueen sijainti

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hakunilan maiseman pääpiirteiden muodostaa korkea ja kalliainen, pohjois-eteläsuuntainen selänne kahden laaksopainanteen välissä. Kaava-alue sijoittuu tämän selänteen pohjoispuolelle. Kaava-alue sijaitsee Håkansbölen kartanon läheisyydessä, jonka asutus ja tiestö näkyvät jo kuninkaan kartastossa (v. 1776–1805). Kallioisena ja mäkisenä alueena kaava-alue on kuitenkin säilynyt metsäisenä, kunnes siihen 1980-luvun alussa rakennettiin ympäristön asuinrakennukset pysäköintialueineen.



☐ Asemakaavamuutosalueen sijainti

Kuva vasemmalla: Korkeusmallikuva esittää maanpinnan korkeuden varjostuksen ja värjäyksen avulla. Keltaiset alueet ovat korkeampaa selännettä ja vihreät matalampaa aluetta. Asemakaavamuutosalue on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kaavamuutosalueelta tunnistetut arvopuut (Vantaan kaupunki)

Kaavamuutosalueelta on tunnistettu 3 arvopuuta. Hakunilantien varrella avokallion vieressä sijaitsee yksi tammi ja muutosalueen länsipuolella on kaksi mäntyä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Alue on pääosin vettä läpäisemätöntä ja viemäroityä aluetta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Pintamaalajikartan mukaan alue on moreenia (Mr), jossa on pieni kallioalue tontin koilliskulmassa. Pintamaalajikarttaa ei ole päivitetty, joten siitä ei käy ilmi leikkipaikkaa, joka tulisi kartalla näkyä täyttö- ja toiminta-alueena (T) Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiivyydestä tai puhtaudesta jne. ei ole tarkempaa tietoa. Tontin itäosassa sijaitsee vanhoja kairauspisteitä, jotka on tehty vuonna 1978. Lisäksi Hakunilatiellä sijaitsee kairauspisteitä. Kairauksien mukaan tontin itäpäässä on ollut

luonnonmaassa vaihtelevan paksuinen silttikerrostuma. Silttikerrostuman paksuus vaihtelee tontilla. Tontin länsipuolta ei ole tutkittu.

Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa. Alueella on yksi liikenneviraston kalliopohjavesiputki.



Kaavamuutosalueen maalajikartta (Vantaan kaupunki) Mr = moreenimaalajit

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennus perustetaan tontilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Kalliopinta voi alueella olla paikoitellen lähellä maanpintaa, myös mahdolliseen louhintaan tulee varautua. Paksun silttikerrostuman alueella voidaan rakennus tai sen osat joutua myös paalutamaan tai rakentamaan paksumman massanvaihdon varaan. Alustavan arvion mukaan kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voi perustaa maanvaraisesti. Rakennukset tulee salaojittaa ja routasuojata.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueen osuus Vantaan väestöstä on 12,5 prosenttia eli n. 30 980 henkilöä (Vantaan väestötilastot 2023/2024, 2023). Hakunila on väestömäärältään Vantaan kolmanneksi ja asukastiheydeltään viidenneksi suurin kaupunginosa. Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Suuralueen ennustetaan kasvavan vuosien 2022–2032 välillä noin 5 200 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023). Kaupunginosan ennustetaan kasvavan vuosien 2021–2031 välillä noin 3 000 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023).

Hakunilan kaupunginosan väestön ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Lapsia ja nuoria on hieman Vantaan keskiarvoa enemmän. Suuralueen vieraskielisten osuus on Vantaan suurin (34 % v. 2022) kaikissa ikäryhmissä. Vuoden 2032 loppuun mennessä alle kouluikäisten määrän ennakoitaa suuralueella kasvavan noin 80:llä. (Vantaa alueittain, 2023)

Sosiaalinen ympäristö

Hakunilan suuralueella 75 % asunnoista sijaitsee kerrostaloissa, rivitaloissa hieman yli 15 % ja omakotitaloissa noin 10 %. Vuonna 2022 kerättyjen tilastotietojen mukaan sekä Hakunilan kaupunginosassa että Hakunilan suuralueella sijaitsee pääosin omistusasuntoja. Vuonna 2022 kaupunginosan asuntokannasta yksiöitä oli vähän enemmän kuin Vantaalla keskimäärin, kaksioita ja kolmioita hieman enemmän kuin Vantaalla keskimäärin, ja vähintään neljän huoneen asuntoja oli merkittävästi vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. (Vantaa alueittain, 2023)

Vuonna 2022 Hakunilan kaupunginosassa asuntokunnan keskikoko oli vuonna 2019 saman verran kuin koko Vantaalla (2,0 hlöä). Vuonna 2022 suuralueen perheväestön osuus oli 74 %, eli koko

Vantaan keskiarvoa hieman suurempi. Sekä suuralueen että kaupunginosan perheiden keskipinta-ala vastaa koko Vantaan 2,8 henkilön keskipinta-alaa. (Vantaa alueittain, 2023)

Hakunilan terveysasema ja seniorikuntosalin, päivätoimintakeskus sekä nuorisotalo sijaitsevat ostoskeskuksen lähiympäristössä noin 300m kävelymatkalla kaavamuutosalueelta.

Palvelut ja työpaikat

Hakunilan suuralueella työpaikkoja oli 6 900 vuonna 2022. Suuralue on yksi Vantaan teollisuustyöpaikkojen keskittymistä (2 100 työpaikkaa vuonna 2022). Vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut suuralueella vain vähän. (Vantaa alueittain, 2023)

Vuonna 2022 Hakunilan kaupunginosassa oli 1 280 työpaikkaa. Muutoin vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut 1 100 työpaikasta 1 600 työpaikkaan. (Vantaa alueittain, 2023) Luokitelluista toimialoista eniten työpaikkoja on muu- tai tuntemattomalla toimialalla (360 kpl) sekä terveys- ja sosiaalipalveluissa (308 kpl). (Vantaa alueittain, 2023)

Hakunila on laajan alueen kaupallisten ja osin myös julkisten palveluiden keskus. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Hakunilan kahdesta ostoskeskuksesta. Hakunilan ostoskeskus sijaitsee noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueesta, Hakunilantien ja Kyytitien risteyksessä. Ostoskeskuksen yhteydestä löytyy myös terveysasema, nuorisotalo, neuvola ja muut palvelut. S-market ja sen yhteydessä olevat muut lähipalvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen vastapäätä, Hakunilantien ja Kannuskujan risteyksessä.

Yhdyskuntarakenne

Hakunila on pääosin 1970-luvulla korkealle kallioylängölle rakentunut kerrostalovaltainen asuinalue. Alueen pohjoisosassa sekä alempana Sotungin laakson reunassa on matalampia pientaloalueita.

Nykyinen Hakunilan keskusta-alue on keskittynyt suhteellisen pienelle alueelle. Keskusta-alue voidaan käsittää sijaitsevan Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen ympäristössä Hakunilan ostoskeskuksen ja pohjoisempana sijaitsevan S-marketin välisellä alueella. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä, johon myös suunnitellun Vantaan ratikan pysäkki sijoittuisi toteutuessaan.

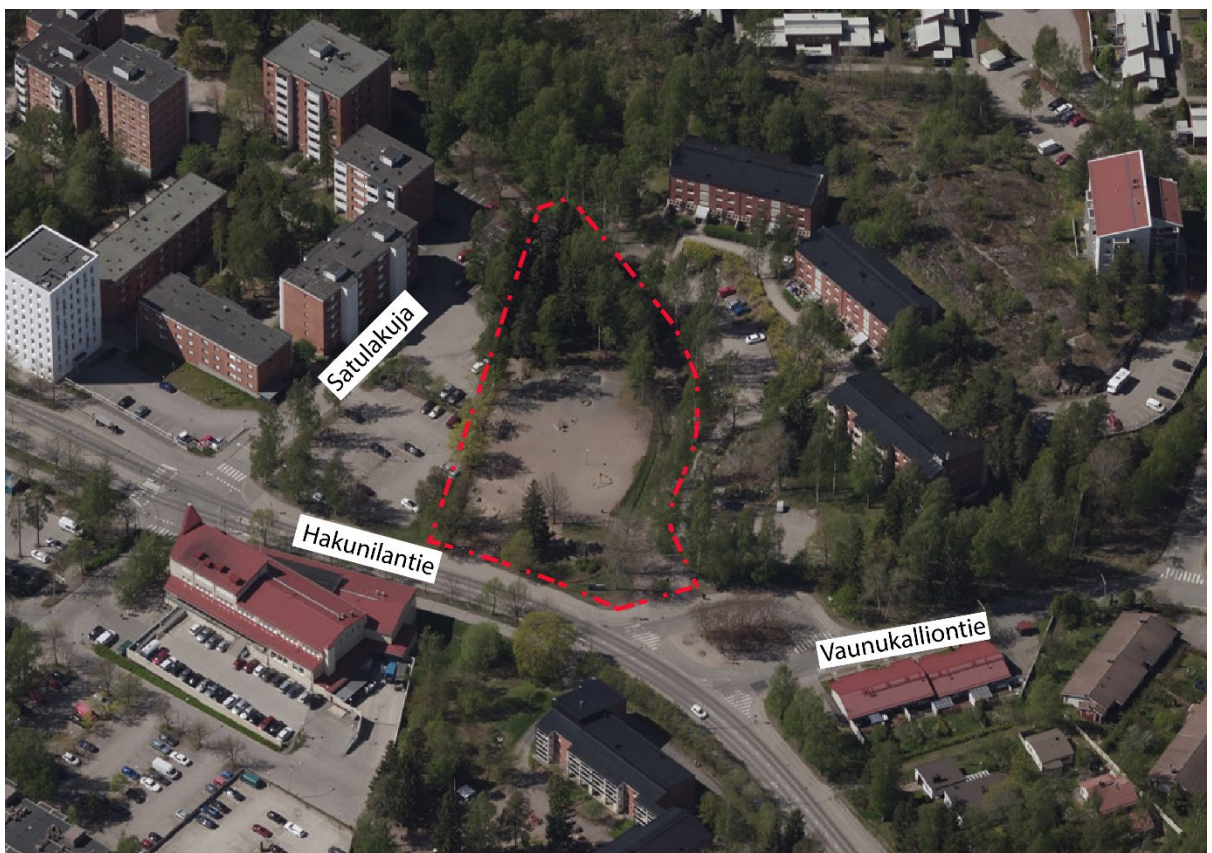
Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueella sijaitsee leikkipaikka Ratsumiehenpuisto I. Kaavamuutosalueen länsi- ja lounaisreunat ovat puustoisia, ja alueella kasvaa sekä havu- että lehtipuita. Katukuvassa erottuvat myös kaava-alueen reunassa sijaitseva avokallio. Puisto jatkuu kaavamuutosalueen länsi- ja lounaispuolella.

Kaavamuutosaluetta ympäröi 3–8-kerroksiset asuinkerrostalot, jotka ovat pääasiassa 1980-luvulla rakennettuja. Julkisivumateriaalina on käytetty paljon tiiltä ja tiilipintaisia elementtejä. Lähimmät rakennukset ovat harja- tai tasakattoisia. Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyyppillistä elementtirakentamista. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja sijoitettuna maastonmuotoja noudattaen. Eräät Hakunilan keskustan korttelipihoista ovat erityisen viihtyisiä korkeuseroista ja kasvillisuudesta johtuen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella, näin myös kaavamuutosalueella.



Panoraamakuva kaavamuuosalueesta 5/2024.



Viistoilmakuva länteen 5/2019.



Kaavamuutosalue pohjoisesta etelään, kuva 12/2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen pohjoisreunalla kulkee rakennusperintökohteeksi luokiteltu historiallinen tie Hakunilantie – Ratsumiehenpolku, joka on osa vanhaa Itä-Hakkilan ja Hakunilan yhdistävää tietä. Tie on Östersundomista Tuusulantielle johtaneen tieyhteyden osa. Ratsumiehenpolku on hiekkapintainen kerrostaloalueen välistä kulkeva kävelytie. Ratsumiehenpolun linjaus voi olla alkuperäinen, mutta raskas rakentaminen ympäristössä on saattanut hyvin myös muuttaa tien linjausta. Paikoin tien vieressä on metsikköä. Polun länsipää on asfaltoitu. Tie erottuu 1700-luvun jälkipuoliskon kartoilla.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat Håkansbölen kartanoalue puistoineen sekä Sotungin kylä sijaitsevat kävely- ja pyöräilymatkan päässä kaavamuutosalueelta. Håkansbölen kartanoalueella on useita rakennusperintökohteiksi määriteltyjä rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavassa.

Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta

käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailalla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjään-
nöksiä.



Historiallinen tielinjaus Hakunilantie – Ratsumiehenpolku kuvassa oikealla, kuva 12/2023. Tien luonne on muuttunut aikojen kuluessa.

Virkistys

Hakunila on tunnettu erittäin hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Kaava-alue sijaitsee linnuntietä n. 500 m päässä Hakunilan urheilupuiston liikuntapalveluista (mm. palloilu- ja yleisurheilukentät sekä uimahalli) ja laajasta virkistysverkostosta. Kormuniitynojan ja virkistysverkon varrella sijaitsee Håkansbölen kartano, joka on Hakunilan keskeinen identiteettitekijä. Talvisin latuverkostoa on urheilupuiston lisäksi Itä-Hakkilanojan ympäristössä.

Ratsumiehenpuistossa on nykyisin kaksi leikkipaikkaa, Ratsumiehenpuisto I ja Ratsumiehenpuisto II (Skomars), joista ensin mainittu sijaitsee kaavamuuotosalueella. Noin 300 metrin päässä kaavamuuotosalueesta koilliseen sijaitsee Vaunukallion leikkipaikka sekä Vaunukallion kenttä lähiliikuntapaik-
koineen (mm. tennis, koripallo, ulkokuntoilu).

Liikenne

Kaavamuuotosalue on hyvin saavutettavissa autolla. Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Keskustan toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kaavamuuotosalueelta pyöräillen ja kävel-
len. Hakunilantietä pitkin kulkee pääpyöräreitti I ja Kyytitietä pitkin pyöräilyn laatukäytävä. Pyörälii-
kenteen tavoiteverkossa molemmat ovat pääpyöräreitti I-luokassa.

Julkinen liikenne kulkee Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaavamuuotosalueen pohjoispuolella (Vaunukalliontien pysäkki) sekä Kannuskujan pysäkki n. 100 metrin päässä kaavamuuotosalueesta etelään Hakunilantien varressa. Hakunilantien ja Kyytitien ris-
teyksen kautta kulkee bussilinjoja, joilla pääsee mm. lentokentälle, Tikkurilaan, Mellunmäkeen ja Helsingin Rautatien torille. Vantaan ratikan (Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. To-
teutuessaan sen reitti kulkee Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin ja se korvaa nykyisen bussin runko-
linjan 570.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Hakunilantiellä ja Satulakujalla.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan, Pitkälän 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.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Hakunilantiellä ja Satulakujalla.

Alueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d300..500 keräilyviemäreillä alueen länsipuolelle rakennettuun Lahdentien d800 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriin etelään Vaaralan jäte-vedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti ja hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Satulakujalla ja Hakunilantiellä. Hakunilantien hulevesiviemäriin on nykyisin kaksi tonttiliitosta Satulakujan puistosta.

Hulevedet johdetaan alueen hulevesiviemäreiden kautta kahdesta purkupisteestä kaavamuutosalueen vieressä virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapelliviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkkoon Hakunilantieltä.

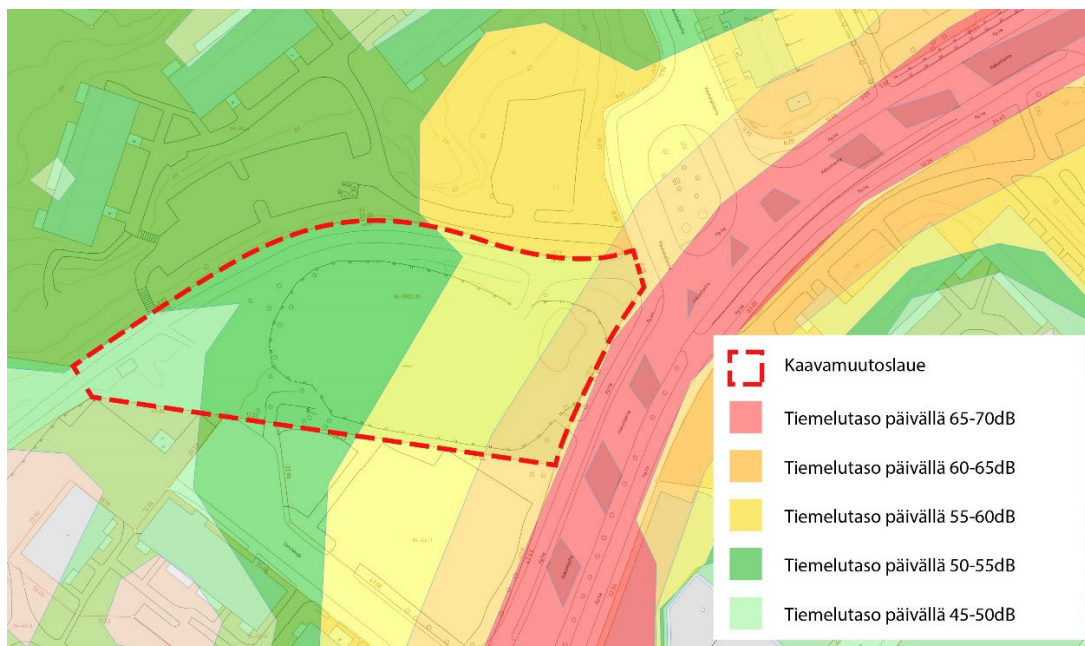
Sähköverkko

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Ratsumiehenpolun varrella ja kaavamuutosalueen länsiosassa kulkee Vantaan Energialle kuuluvia 20 kV keskijänniteverkon maakaapeleita sekä pienjänniteverkon 0,4kV kaapeleita. Kaava-alueen länsipäässä on puistomuuntamo. Kaavamuutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä puistomuuntamon sijainnit.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsevan Hakunilantien lisäksi toinen merkittävä tiemelun lähde on Kyytitie alueen lounaispuolella noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Valtioneuvoston päätöksen (Valtioneuvoston päätös melutason ohjeista 993/1992., 1992) mukaan yleiset ohjeet opetukseen käytettävissä sisätiloissa on päivällä (klo 7–22) 35 dB ja liikennemelu piha-alueella on päivällä (klo 7–22) 55 dB. Piha-alueet vastaavat vaadittua ohjearvoa suurimmalla osalla kaavamuutosaluetta nykytilanteessa. Uudisrakennuksen vaikutus melutilanteeseen on tutkittava.



Tieliikennemelukartta päivällä (7-22), 2021

Ilmanlaatu

Merkittävin kaavamuutosalueen ilmanlaatuun vaikuttava päästölähde on Hakunilantien liikenne. HSY:n ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden suosituksetäisyys herkille kohteille on 40 metriä ja minimietäisyys 20 metriä kun huomioidaan Hakunilantien liikenne-ennusteen 10 000 ajoneuvoa/arkivuorokausi.

HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvon pitoisuus on Hakunilantien varressa ollut noin 15 µg/m³ vuonna 2020. Pitoisuudet ovat laskeneet vuosittain, ja vuonna 2023 Ilmanlaatu on typpidioksidin osalta ollut hyvä (11 µg/m³). Kaavamuutosalueen ympäristö on hyvin tuulettuva ja on epätodennäköistä, että typpidioksidin tai pienhiukkasten raja-arvot olisivat vaarassa ylittyä suosituksetäisyyden ja minimietäisyyden välissä.

Katupölystä aiheutuvien hengitettävien hiukkasten pitoisuudet jäävät suosituksetäisyydellä alle raja- ja ohjearvojen, mutta minimi- ja suosituksetäisyyden välissä hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat katupölykautena olla väliaikaisesti koholla.

Erityistoiminnot: Vuosaaren satamarata

Kaavamuutosalueen koillispuolella sijoittuu Vuosaari – Kerava -rataosan Savion rautatietunnelialue. Itse ratatunneli jää puistoalueen ulkopuolelle, mutta radan käyttöoikeusalue ulottuu puiston puolelle (käyttöoikeusalueen leveys on 15 m radan keskiliinjasta suuntaansa). Radan kohdalla korkotasoero raiteiden ja maanpinnan korkeusaseman välillä on n. 60 m. Tunnelin liikenne koostuu Vuosaaren satamaan kulkevista tavarajunista. Rataosuudella on 80 km/h nopeusrajoitus. Raideliikenteen aiheuttama rakentamisrajoitteet sekä tärinä- ja runkomelun vaikutukset on tutkittava kaavatyön edettäessä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

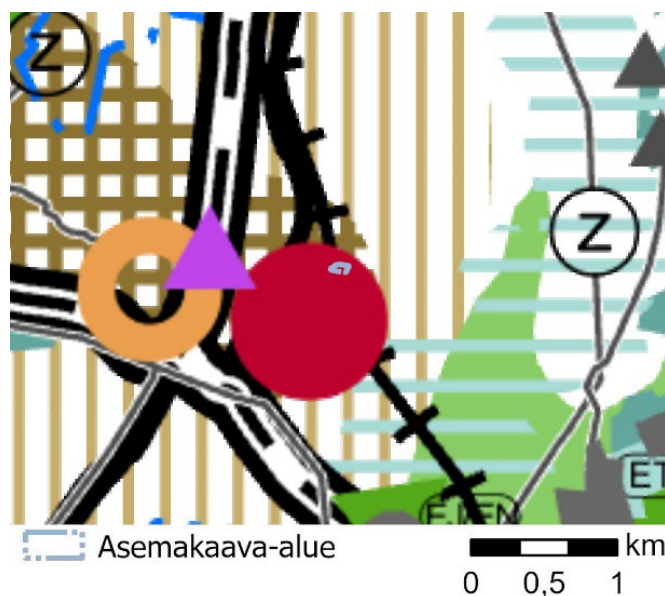
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudennimiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaavoista. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023.

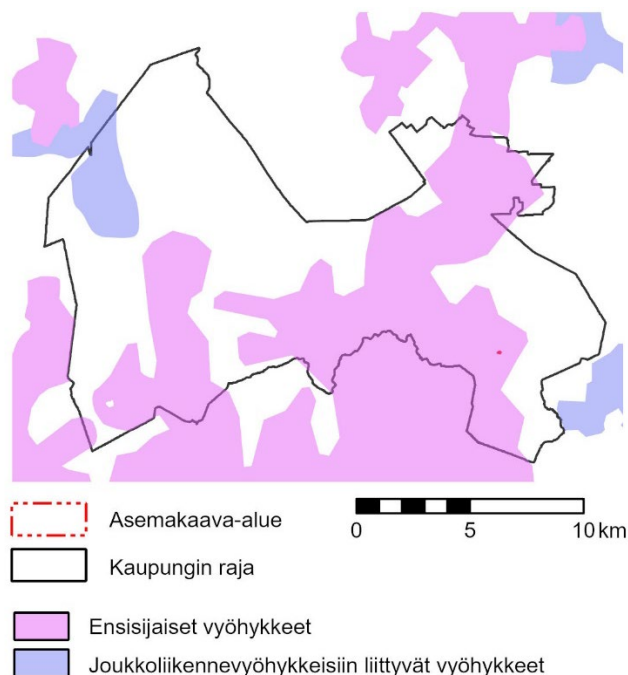
Maakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi kulkee maanalainen yhdysrata Vuosaaren satamaan.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

MAL 2023 -suunnitelma

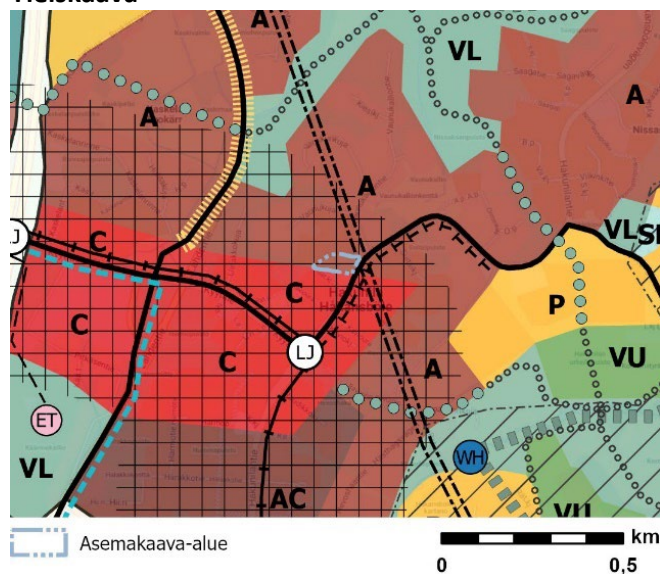
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, 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.

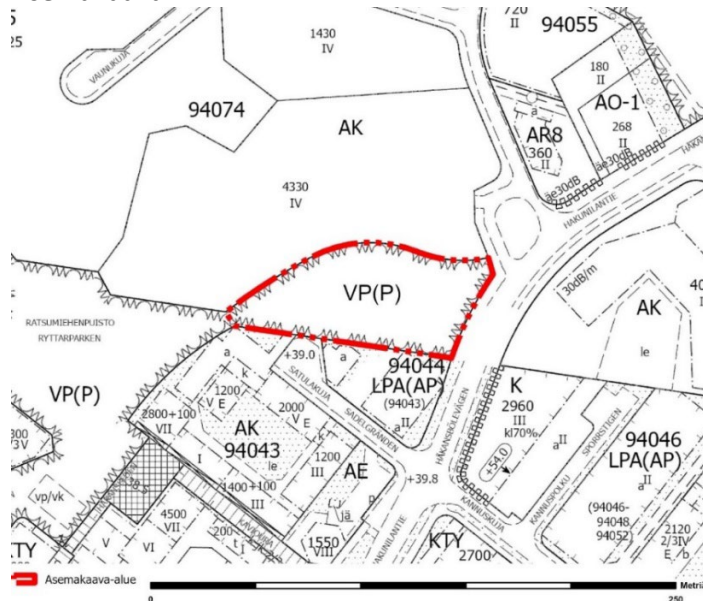


Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki-uudistuksen keinoin. MAL 2023 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. Kaavamuutosalue sijaitsee MAL sopimuksen ensisijaisessa vyöhykkeessä.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (KV 25.1.2021) alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen (ruuturasteri). Alueen rajautuu kaupunkikeskustan alueeseen (C). Kaavamuutosalueen koillisosassa kulkee raskaan liikenteen tunneliosuus (musta pistekatko-viiva). Alueen itäosassa kulkeva Hakunilantie on osoitettu liikenneyhteydeksi (musta viiva), jolla sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteystarve (T-viiva).

Asemakaava**Voimassa oleva asemakaava**

Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta (VP(P)). Alueella on voimassa Hakunila 5 asemakaava numero 940700 (KV 19.5.1980, SM 30.6.1980). Alueen pohjoispuolella on asuinkerrostalojen aluetta (AK) ja eteläpuolella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA(AP)).

Muut päätökset ja suunnitelmat**Hakunilan keskustan kaavarunko 2017**

Hakunilan keskustan kaavarunko on laadittu yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungon uusille korttelialueille ja tiivistyville keskustakortteleille sijoittuu kaavarungon mukaan laskennallisesti 4 200 uutta asukasta. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen.

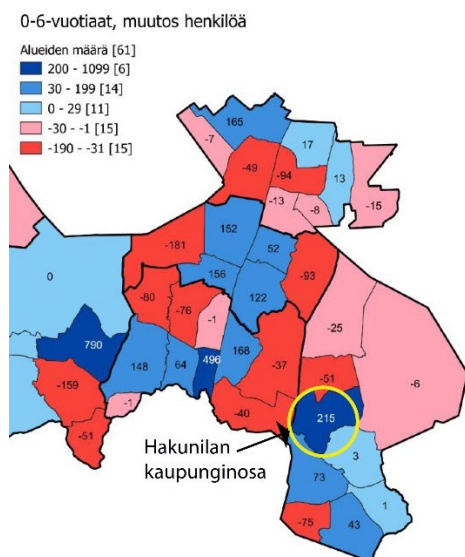
Kaavarungossa asemakaavamuutosalue on puistoaluetta (VP, vihreä). Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee keskustatoimintojen korttelialue (C, punainen). Kaavamuutosaluetta vastapäätä Hakunilantien varressa sijaitsee osin kivijalkapalveluille varattua aluetta (punainen viivarasteri). Päiväkotihanke poikkeaa vuoden 2017 kaavarungon ratkaisusta.



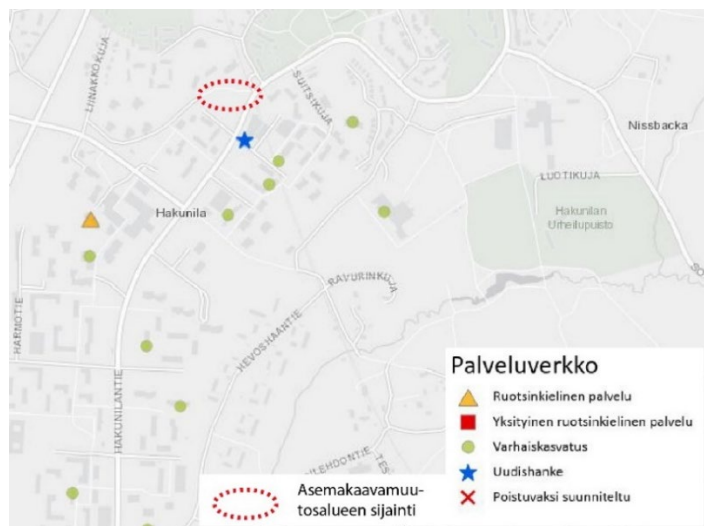
Ote Hakunilan keskustan kaavarungosta (2017).

Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031

Päiväkodin tarve perustuu vuonna 2022 laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan. (hyväksytty 19.12.2022). Palveluverkkoratkaisut perustuvat palvelutarpeiden kehittymiseen, kaupunkitasoiseen priorisointiin ja vaihtoehtojen kokonaistaloudellisten vaikutusten arviointiin. Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelma perustuu vuonna 2021 laadittuun väestöennustemäärään, jonka mukaan 0–6-vuotiaiden osuus Hakunilan kaupunginosassa kasvaa 51 lapsella. Alueelta poistuu käytöstä muutama paviljonkipäiväkoti. Kaavan mahdollistama päiväkotihanke korvaa osin niiden myötä poistuvia tilapaikkoja.



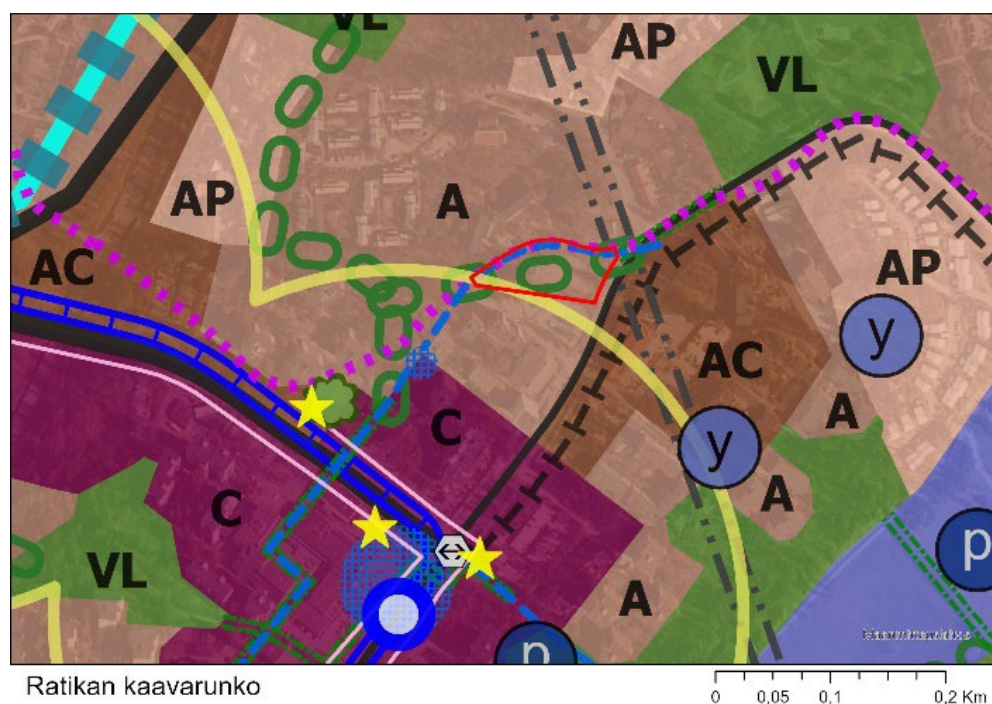
Väestöennuste 2021, 0–6-vuotiaat



Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031

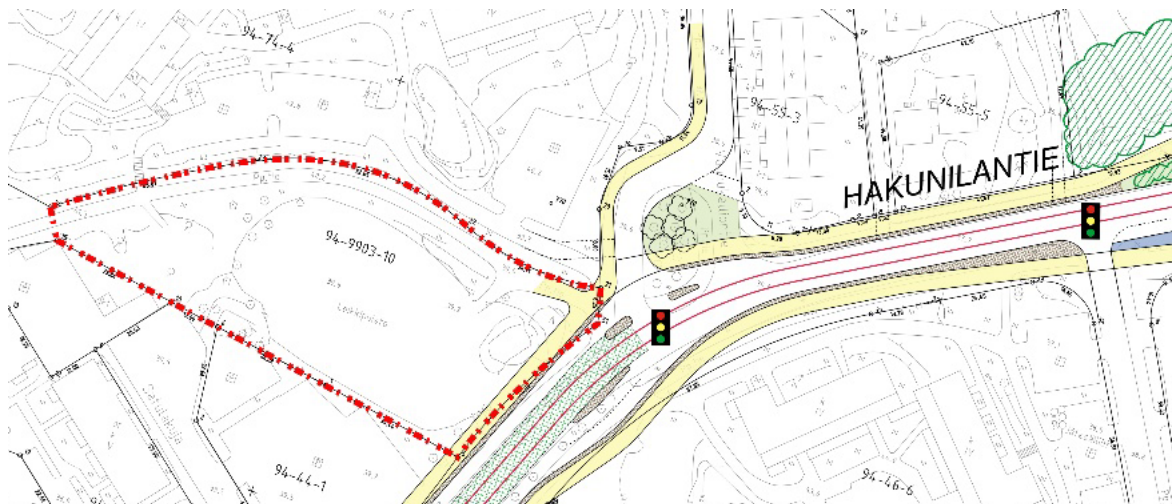
Ratikan kaavarunko

Ratikan kaavarungossa (hyväksytty 19.6.2023) kaavamuutosalue sijaitsee pysäkinseudun rajalla (keltainen ympyrä). Alueen pohjoisosassa kulkeva historiallinen tielinjaus on merkitty tärkeäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi (sininen katkoviiva) sekä kehitettäväksi historialliseksi tieympäristöksi (aniliinin-punainen pisteviiva). Kaavamuutosalueen kautta kulkee viherketju (vihreä ketjulinja). Merkinnällä osoitetaan toisiinsa kytkeytyneitä säilytettäviä ja kehitettäviä viheralueiden ketjuja.



Ratikan yleissuunnitelma

Ratikan yleissuunnitelmassa on varauduttu mahdolliselle ratikan linjan jatkeelle Kyytitien-Hakunilantien risteuksesta pohjoiseen Hakunilantietä pitkin. Yleissuunnitelmassa esitetään alustava tilavaraus Hakunilantien laajentamiselle. Varauksen myötä kaava-alue kapenisi noin 7 metrin verran, sisältäen 2 metrin luiskavarauksen.



Ote Ratikan yleissuunnitelman asemapiirustuksesta Hakunilantieltä välillä Kyytitie-Hevoshaantie (päiväty 30.4.2019)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE-TULO

Vantaan kaupunki haki 6.11.2023 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavanmuutosta.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numerot 002591 ja 941500ma. Kaavoitus tuli vireille 26.03.2024.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Väylävirasto-Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy.

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 arviointisuunnitelman** mielipiteet pyydettiin 26.3.2024 - 26.4.2024 välisenä aikana. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika 09.4.2024 klo 10–11. Tiedusteluita tai soittoja ei tänä aikana tullut. Mielipiteitä jätettiin 21 kappaletta, joista 13 kpl tuli lähiympäristön asukkailta.
- Hanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

OAS vaiheessa saapuneet mielipiteet

- Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.
- Fingrid Oy toteaa, että kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.
- Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita rautatietunnelin läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat. Runkomelun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset runkomelun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
Lisäksi Savion rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa. Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheuttaa vaaraa junaturvallisuudelle.
- Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut (HSY) toteaa, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.
- Vantaan Energia Oy toimitti karttaliitteet, jossa oli esitetty Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- Vantaan kaupunginmuseon näkemyksen mukaan historiallisen tien linjaus tulisi suojella asemakaavassa. Museon mielestä olisi myös hienoa, jos tien luonne hiekkapintaisena kävelytienä voisi säilyä. Museo pitää hyvänä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu historiallisen tielinjauksen huomioimisen tärkeys.
- Hakunilan Sosiaalidemokraatit ry, Vasemmistoliiton Itä-Vantaa yhdistys ry sekä 13 lähiympäristön asukasta vastustavat kaavahanketta ja sen aiheuttamaa leikkipuiston poistoa. Kyseessä oleva leikkipuisto on asukkaiden mukaan ollut alueen ainoa kunnollinen leikkipuisto. Siellä viihtyvät kaikenikäiset lapset, sillä sieltä löytyy leikkivälineitä isommillekin lapsille. Alueen nuorille se on tärkeä kohtaamispaikka. Niin kutsutussa Lavapuistossa on järjestetty myös pieniä kevätjuhlia alueen lapsiperheille mm. MML:n toimesta. Ratsumiehen puisto on paikka, jossa asukkaat kohtaavat kansalaisuudesta riippumatta. Myös perheet ovat järjestäneet puistossa lasten syntymäpäiviä. Se on vuosien varrella toiminut Hakunilan asukkaiden olohuoneena. Puisto on ollut alueen tärkein viihtymistekijä ja sen purkaminen on valtava menetys asukkaille. Asukkaat ovat huomanneet alueella olevan ilman- ja saasteongelmia ja ovat huolissaan päiväkodin sijoittamisesta johtuvasta lisääntyvästä liikenteestä alueelle. Asukkaat ehdottavat päiväkodin sijoittamista muualle.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2024 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 6.11. - 5.12.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja vastaanotettiin 5 kappaletta. Muistutuksia saatiin 3 kappaletta.

Lausunnot ja vastineet

Väylävirasto ja Vantaan kaupunginmuseo toteavat, että OAS vaiheessa esitetyt mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä, eikä heillä ole lisähuomautettavaa.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Vantaan Energia haluaa että asemakaavamuutoksessa huomioidaan sähköverkon keski- ja pienjännite-temaakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti. Kaavamuutoksen yhteydessä alueella sijaitsevalle muuntamolle olisi hyvä asettaa asemakaavakarttaan muuntamon rakennusalamerkintä vm.

Vastine: Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa. Asemakaavakarttaan lisätään ohjeellinen rakennusala 'vm', puistomuuntamolle.

Muistutukset ja vastineet

Muistutuksia saatiin 3 kappaletta ja niissä kaikissa vastustettiin kaavahanketta. Muistutuksissa tuotiin esille huoli kaavamuutoksen seurauksena poistuvasta Ratsumiehenpuiston leikkipaikasta. Leikkipuisto koettiin tärkeäksi alueen asukkaille. Muistuttajat esittivät vaihtoehtoisia sijainteja päiväkodille ja korostivat, että Skomarsin torpan vieressä sijaitseva leikkipaikka ja Vaunukallion puiston leikkipaikka eivät vastaa Ratsumiehenpuiston leikkipaikan tasoa sijaintinsa tai varustelunsa osalta. Lisäksi muistutuksissa todettiin, että Ratsumiehenpuiston alue on kooltaan riittämätön päiväkotikäyttöön.

Vastine: Palveluverkon ja viheralueverkoston suunnittelusta vastaavat asiantuntijat ovat tutkineet muistutuksissa ehdotetut vaihtoehtoiset sijainnit. Suurin osa niistä on jo varattu tulevaisuuden päiväkotihankkeita varten. Osaa ehdotetuista sijainneista ei voida hyödyntää päiväkotikäyttöön heikon ilmanlaadun tai meluhaittojen vuoksi.

Hakunilan suuralueella on pitkään ollut merkittävä pula varhaiskasvatuspaikoista, ja väestöennusteiden mukaan palvelutarve alueella kasvaa tulevaisuudessa. Palveluverkkoselvityksen perusteella Ratsumiehenpuiston sijainti on todettu tarkoituksenmukaiseksi päiväkotirakentamiselle, vaikka alue on kooltaan tavanomaista pienempi.

Kaupunki pyrkii korvaamaan poistuvan leikkipuiston kehittämällä lähileikkipuistoja varustelultaan monipuolisemmiksi ja paremmin isommille lapsille soveltuviksi, jotta leikkipaikan poistosta aiheutunut palvelujen puute voidaan korvata.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävillä olon jälkeen tehtiin teknisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja kaavaselostukseen. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

Saadun lausunnon perusteella asemakaavaehdotukseen lisättiin ohjeellinen rakennusala 'vm', olemassa olevalle puistomuuntamolle.

Suojeltujen puiden sijainti on tarkennettu kaavakarttaan ja päiväkotihankkeen edustajan kanssa on neuvoteltu asiasta. Alueen eteläreunan istutettavan alueen osan merkintää kavennettiin mahdollistamaan huoltotoiminta tontilla. MAL 2023 käsittelevä osuus on päivitetty selostukseen.

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.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto

on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle. Kaavamuuotosalue on helposti saavutettavissa ratikalla.

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:
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

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

Vantaan Kaupunginmuseon tavoitteena on, että historiallinen tielinjaus säilytettäisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Lähtötietojen kartoitus

Ottaen huomioon tiemelun ja ilmanlaadun tilanteen alueella, päiväkodin rakennusmassa on syytä osoittaa Hakunilantien varteen melusuojaksi. Rakennuksen ja Hakunilantien väliin jäävä kaistale on silloin luontevaa jättää pysäköinnille. Näin alueen vihreä länsipää jää päiväkodin pihan käyttöön. Historiallisesti arvokas tie on syytä rajata päiväkotitontin ulkopuolelle ja varmistaa näin jalankulun ja pyöräilyn yhteydet.

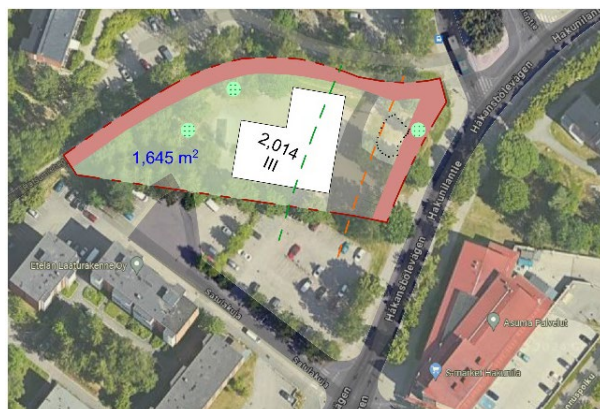


Kaava-aluetta rajaavia tekijöitä ja kaava-alueen ominaispiirteitä.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Rakennuksen mahdollisia sijainteja muodostuvalla tontilla on esitetty seuraavissa kuvissa. Rakennus on esitetty koossa 2 000 k-m², III kerroksisena.

Kaikissa vaihtoehdoissa on samankaltainen saatto- ja huoltoliikenteen ratkaisu. Rakennuksen muoto ja sijainti vaikuttavat suoraan leikki- ja liikuntapaikan kokoon, joten rakennus suositellaan sijoitettavan mahdollisimman lähelle Hakunilatieä melu- ja ilmanlaadusta aiheutuvat rajoitukset huomioon ottaen.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisu mahdollistaa muitakin ratkaisuja. Rakentaminen keskitetään olemassa olevalle täyttömaalle ja alueen länsiosan puusto säilytetään tai sitä tarvittaessa uudistetaan niin että sen puuston luonne säilyy. Kaavaratkaisu säilyttää alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti tärkeät

ominaispiirteet. Lisäksi määräyksissä on huomioitu meluntorjunta ja ilmanlaatu. Vuosaaren satamaradan aiheuttamat rakentamisrajoitteet on myös huomioitu.

Tontilla on ajoliittymäkielto Hakunilantielle. Tontin saattoliikenne järjestetään Satulakujan kautta. Tontin huoltoajo järjestetään pohjoispuolen asuintalojen pysäköinnin kautta. Arvopuut ja Hakunilantien vieressä oleva avokallio säilytetään.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella osoitetaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta, jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta (pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua alueenosaa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) ja maanalaisista rautatiealuetta (ma-LR). Alueen pohjoisosassa kulkeva Ratsumiehenpolku on merkitty suojelluksi tieksi (st), jonka luonne ja linjaus tulee säilyttää.

Maanalaisessa asemakaavassa esitetään olemassa oleva maanalaisen raideliikenteen aluetta. (ma-LR)

4.1.1 Mitoitus

Yleisten lähipalvelurakennusten alue (YL) on kooltaan 3 585 m². Rakennusoikeus on 2 000 k-m². Tehokkuudeksi muodostuu 0,55. Päiväkotitoiminnan autopaikkojen vähimmäismäärä on 21 ap, joista enintään 10 ap sijoitetaan korttelialueelle. Saattoliikenteelle (11ap) järjestetään paikoitusta Satulakujan varrella.

Maanalaisen raideliikenteen alue (ma-LR) on pinta-alaltaan 155m².

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä varmistetaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa puistoympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden sekä kasvillisuuden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Kaavaehdotuksen määräykset koskevat meluntorjuntaa, ilmanlaatua sekä viheralueiden säilyttämistä. Näiden rajoitteiden myötä rakennuksen tulee sijoittaa olemassa olevalle täyttömaa-alueelle. Mahdolliset leikkivälineet, jotka tarvitsevat tasaisen maa-alueen ja perustamistöitä sijoitetaan täyttömaa-alueelle, kuten on esitelty pihasuunnitelmaluonnoksessa. Alueen länsiosa säilytetään puustoisena leikkialueena. Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

ovat säilytettävä puusto ja avokallio, istutettavat tontin reunat, maavarainen kasvillisuuspintainen hulevesien viivytyspainanne sekä puoliläpäisevät pinnoitteet. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 Aluevaraukset

Pääosa maanpäällisestä asemakaavan muutosalueesta 002591 on yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL. Muu osa on katualuetta Hakunilantien varrella sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua alueenosaa (pp) alueen pohjoisosassa Ratsumiehenpolulla. Huoltoajo on sallittu Ratsumiehenpolun itäisellä osuudella (pp/h). Ratsumiehenpolun linjaus ja luonne säilytetään ja se on merkitty suojelluksi tieksi (st).

Maanalaisella asemakaavalla 941500ma osoitetaan maanalainen rautatietunneli (ma-LR) olemassa olevaa Vuosaaren satamarataa varten.

4.3.1 Korttelialueet

YL, Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennusoikeus alueella on 2 000 kerrosneliömetriä ja sallittu kerroskorkeus kolme (3), joka on kerrostalovaltaiseen ympäristöön hyvin sopiva. Rakennuksen mahdollinen sijainti tontilla on osoitettu väljänä rakennusalueena. Kaavamääräyksissä edellytetään kestävää ja korkeatasoista arkkitehtuuria, ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennus tulee sovitaa puisto- ja ympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisien rakennusosien avulla. Varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Kaavamuutosalueen länsipäädyssä sijaitsevalle puistomuuntamolle osoitettiin ohjeellinen rakennusala 'vm'.

Hakunilantieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää korttelialueelle. Saattoliikenne on järjestettävä Satulakujan kautta. Huoltoajo on järjestettävä pohjoispuolen asuintalojen pysäköintialueen kautta. Ohjeellisen huoltoajon sijainti on merkitty kaavakarttaan. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Ohjeellinen hulevesien viivytysalue on merkitty alueen pohjoisosaan nykyisen painanteen läheisyyteen.

Kaavamuutosalueen Hakunilantien puoleisella osalla oleva avokalliomuodostuma on säilytettävä. Lisäksi kaavakarttaan on merkitty kolme suojeltavaa puuta, joiden juuristoa ei saa vahingoittaa. Puut tulee suojata rakentamisen ajaksi. Alueen länsiosan puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alue saa käyttää metsäpihana osana leikkipihaa. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin siten, että puisto- ja ympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan viihtyisyys säilyy. Kaavassa edellytetään vihertehokkuutta 1,0. Näin ollen kaavaehdotus täyttää ratikan kaavarungon viherketjumääräystä.

Kaavassa on mm. melusuojausta, ilmanlaatua, energiaa ja arkkitehtuurin laatua koskevia määräyksiä. Melutorjunnasta määrätään, että rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee päiväkotitiloissa olla 30 dB. Alueella edistetään uusiutuvan energian käyttöä ja määrätään, että osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tuotetaan rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualuetta on levennetty Hakunilantien varrelta noin 7 metriä huomioimaan yleiskaavan mukainen mahdollinen ratikan jatke.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueenosa (pp)

Alueen pohjoispuolella kulkeva Ratsumiehenpolku on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueenosaksi (pp).

Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueenosa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h)

Ratsumiehenpolun itäinen osa on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueenosaksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) mahdollistamaan päiväkodin huoltoajo.

Suojeltu tie (st)

Kaavamuutosalueella sijaitseva Ratsumiehenpolun osuus on merkitty suojelluksi tieksi (st). Tien linjaus ja luonne on säilytettävä ja alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.

4.3.3 Maanalainen kaava ma-LR

Alueen koillispuolella kulkeva Vuosaaren satamaradan Savion tunnelialue on merkitty maanalaiseksi rautatiealueeksi (ma-LR). Maanalaisen rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa. Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä

aiheuttaa vaaraa junaturvallisuudelle. Maanalaisen rautatiealueen aiheuttamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakentamisvaiheessa Väyläviraston kanssa.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Asemakaavan muutos vastaa VAT-tavoitteisiin seuraavien tavoitteiden osalta: Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Kaavamuu- tos vastaa päiväkotipaikkojen tarpeeseen ja parantaa alueen palveluita. Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hankkeen rakentamisen myötä puisto pienenee. Kaavamääräyk- sillä pyritään kuitenkin vähentämään rakentamisen haitallisia vaikutuksia puistoympäristöön. Koko- naisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

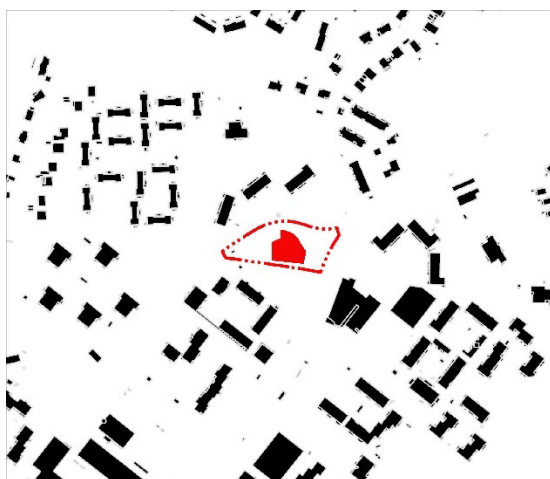
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hakunilan keskustan kerrostaloalue täydentyy enintään kolmikerroksella palvelurakennuksella, jonka tulee sovittaa puistoympäristöön esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavais- ten rakennusosien avulla. Rakennetaan päiväkotia nykyiseen puistoon. Pyritään pehmentää rakenta- misen vaikutusta olemassa olevaan puistoympäristöön. Päiväkotitoimintaan liittyvät katokset ja va- rastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Maantasokerrosten tulee antaa avonai- nen ja toiminnallinen vaikutelma. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Väestön rakenne ja kehitys

Hakunilan suuralueella on akuutti päiväkotitarve lasten määrän ennustetun kasvun takia. Toteutus- saan päiväkotikoti vastaa tähän tarpeeseen. Kaavamutoksella ei ole suoraa vaikutusta asukasmäärään tai rakenteeseen, mutta se parantaa alueen palvelurakennetta. Tämän myötä alueen vetovoimai- suus asuinalueena kasvaisi.

Yhdyskuntarakenne



Ehdotus täydentää Hakunilan keskustan yhdys- kuntarakennetta. Se myös täydentää alueen palveluita. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäi- syydelle. Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä. Alueella on jo olemassa kunnallis- tekniset rakenteet ja liittyminen niihin on hel- poa.

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksella mahdollistetaan päiväkotirakennuksen rakentaminen olemassa olevaan puis- toon. Rakentamisen vaikutukset on huomioitu jättämällä tontin länsiosaan säästettäväksi jätettävä puustoinen alue. Tontilla on merkitty säästettäväksi kaupunkikuvallisesti merkittäviä puita ja alueella esiintyvä avokalliomuodostuma tulee säilyttää. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva Ratsumiehen- polku on historiallisesti merkittävä tie. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuk- sin siten, että puistoympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys säilyy.

Rakennusten arkkitehtuurin sovittamisesta ympäristöönsä esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla on kaavamääräys. Yllä mainittujen viheralue määräyksien lisäksi kaavaehdotuksella on määräykset ympäristöhaittojen torjunnasta, joka rajoittavat rakennuksen sijoittamista. Näin ollen, rakennus tulee olla massaltaan keskitetty olemassa olevaan täyttömaa alueeseen. Katokset ja varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asuminen

Kaavamuutos ei tuo asuntoja alueelle, mutta uusi palvelu lisää olevien ja uusien asuntojen haluttavuutta.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Päiväkotikoti tuo työpaikkoja alueelle. Esitetty rakentamisen kerrosala mahdollistaa 126-tilapaikkaisen päiväkodin, johon tulisi lisäksi hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä.

Uudet palvelut kohdistuvat etenkin alueen nykyisille ja tuleville lapsiperheille, mutta yleensä päiväkotitilat tarjoavat iltakäytön mahdollisuuksia kaiken ikäisille. Alueen voidaan odottaa muuttuvan vilkkaammaksi ja toiminnoiltaan monipuolisemmaksi. Toteutuessaan päiväkotikoti vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyyttä. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa uuden 2 000 k-m² kokoisen päiväkodin rakentamisen. Kaava-alue sijaitsee nykyisen kaupunkirakenteen jatkeena ja olevassa katuverkossa. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksiin. Alue on pääosin helposti rakennettava. Alustavan tiedon mukaan rakennusten perustaminen ei tarvita paalutusta ja kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voi perustaa maanvaraisesti. Perustamiskustannukset siis jäävät alhaisiksi.

Saattoliikenne osoitetaan Satulakujan varteen, jotta tonttia voisi käyttää enemmän piha-alueena kuin parkkipaikkana. Kaava-alue kuuluu kestävä liikenteen vyöhykkeeseen ja viereistä Hakunilantietä pitkin kulkee linja-autolinja.

Huomioidaan nykyisen leikkipaikan leikkivälineiden kierrätys ja säilyttämismahdollisuuksia osana päiväkodin leikkipihaa.

Virkistys

Kaavamuutoksen myötä puisto pienenee ja alueella sijaitseva Ratsumiehenpuiston leikkipaikka I poistuu käytöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä asukkaat huolestuvat leikkipaikan poistosta. Satulakujan päiväkotikoti leikkipihoineen vie koko nykyisen Ratsumiehenpuisto I -leikkipaikan. Muilta osin Ratsumiehenpuiston kokonaisuus säilyy puistona. Alueen viheralueverkoston tilanne ja kaavahankkeen vaikutus siihen on tutkittu Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen eli SAAVU (KALA 5.9.23 tiedoksi) ohjeen mukaan. SAAVU-tarkastelun perusteella puistoalueiden saavutettavuus alueella säilyy riittävänä. Leikkipaikkojen osaltakin saavutettavuus säilyy hyvänä (Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032). Pyritään parantaa mahdollisuuksien mukaan lähileikkipaikkoja niin että palveluverkon edellyttämä palvelutaso myös säilyy hyvänä. Nykyisestä Ratsumiehenpuisto I -leikkipaikasta noin 200 metrin päässä lounaassa sijaitsee Ratsumiehenpuisto II -leikkipaikka (Skomars), ja 300 metrin päässä koillisessa on Vaunukallion leikkipaikka. Vaikka kaavamuutosalueen leikkipaikka poistuu, alueella on helposti saavutettavissa muita samakaltaisia leikkipaikkoja, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Lisäksi päiväkodin käyttöön rakennettava uusi leikkipiha on kaikille asukkaille käytettävissä päiväkodin aukioloajan ulkopuolella.

Päiväkodin tarveselvitys-hankesuunnitelmassa (KH hyväksytty 16.9.2024) on huomioitu nykyisen leikkipaikan leikkivälineiden kierrätys ja säilyttämismahdollisuudet osana päiväkodin leikkipihaa. Suunnitelma tarkentuu, kun välineiden kunto ja sopivuus on kartoitettu.



Kaavamuutosalueen lähimmät leikkipaikat

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m kävelymatkan päässä Hakunilan ydinkeskustasta, ja noin 50–100 metrin etäisyydellä bussipysäkeistä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä saavutettavuus joukkoliikenteellä ovat hyvät eri suunnista. Kaavanmukainen päiväkotiratkaisu lisää jonkin verran liikennettä alueella, mutta vaikutusta ei voi pitää merkittävänä.

Saattoliikenteen ajo tontille tapahtuu Satulakujalta ja huoltoajo tapahtuu tontin pohjoispuolella olevin asuintalojen pysäköintipaikan kautta. Kaavassa määrätään, että huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin. Kaavassa myös määrätään, että työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. Tontin ahtauden takia korttelialueelle osoitetaan kaavamääräyksellä enintään 10 ap. Saattoliikenteen paikoitusta toteutetaan Satulakujan varrella.

Vesihuolto

Vedenjakelu sekä jätevesi- ja hulevesiviemärointi

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uudeen rakentamista.

Tonttien hulevesijärjestelmät

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnon-tilassa. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti. Tätä varten kaavassa on merkitty ohjeellinen hulevesialue (wh). Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

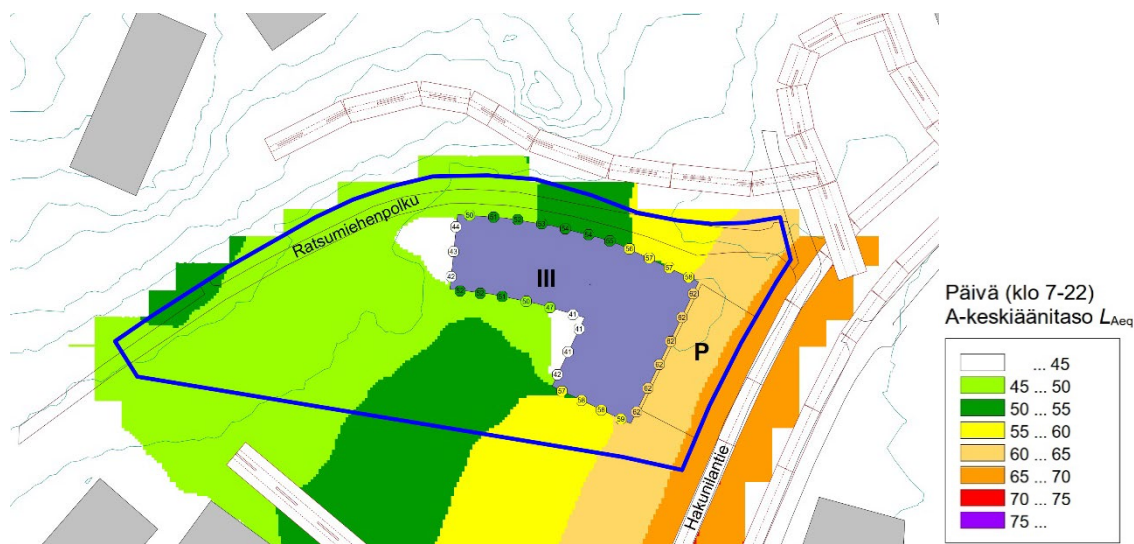
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu (Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 13.6.2024)

Laskennassa otettiin huomioon kohdetta lähimpinä sijaitsevat tieosuudet sekä liikennemääriltään merkittävät tiet. Selvitystä varten tehtiin herkkystarkastelu mahdollisen raitiovaununlinjan vaikutuksesta, mikäli se kulkisi Hakunilantiellä. Liikennemeluselvityksessä tehtyjen laskentojen mukaan, julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB. Tämän perusteella kohteeseen on suositeltavaa asettaa vähimmäisvaatimus $\Delta LA = 30$ dB Hakunilantien puolelle, joka vastaa melualueelle sijoittuvien asuntojen sekä muiden herkkien tilojen vähimmäisvaatimusta.

Ulkoalueet

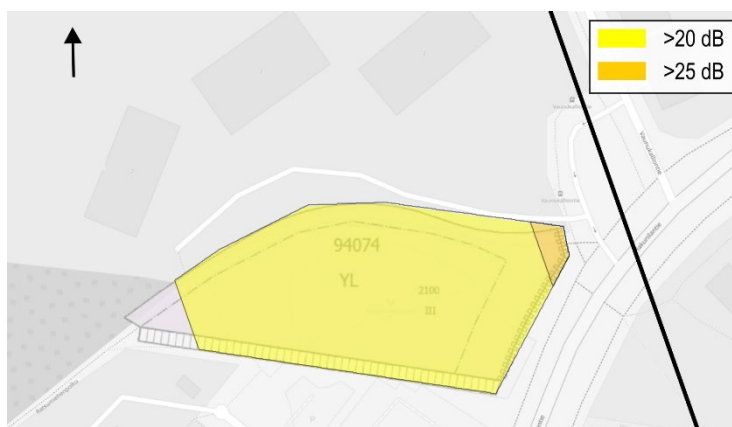
Liikennemelu piha-alueella alittaa 55 dB päiväajan ohjearvon (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992., 1992) suurimmalla osalla kaavamuutosaluetta jo ennen kaavamuutosta. Suunniteltu päiväkotirakennus torjuu sisäpihalle kantautuvaa melua tehokkaasti. Pihalle muodostuu alle 55 dB aluetta (vihreitä alueita) noin 1600 m² ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. HUOM! Pihalle muodostuu rakennuksen sivulla jonkin verran 55–60 dB aluetta (keltaista aluetta), jolle ei saa sijoittaa leikkivälineitä tai oleskeluun tarkoitettuja kalusteita. Sinne voi kuitenkin sijoittaa vaunukatoksia tai pihavarastoja.



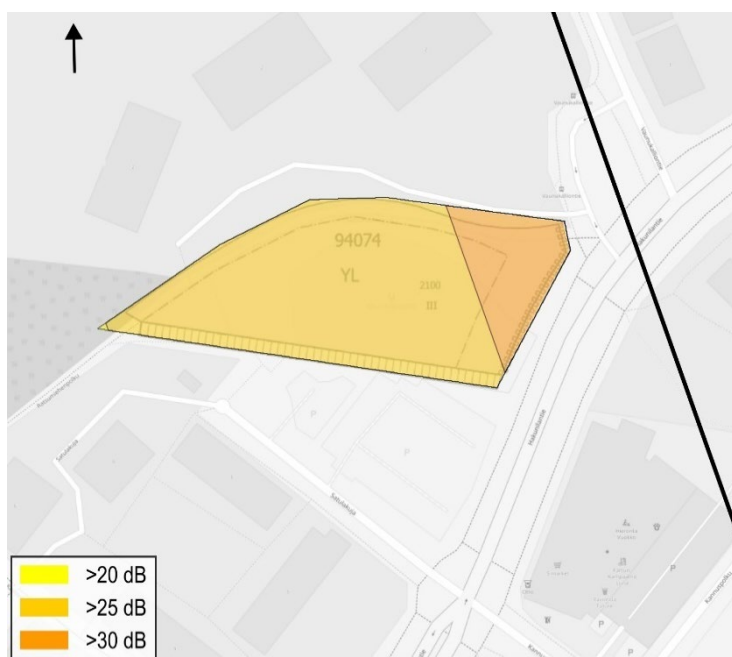
Tieliikennemelu päivällä (klo 7-22), Liikennemeluselvitys – Akukon Oy (13.6.2024)

Maanalaisen junaliikenteen aiheuttama runkomelu

Raideliikenteen tärinä- ja runkomelun vaikutus tutkittiin kaavatyön yhteydessä. Laskennallisen mallinnuksen tulosten perusteella runkomelutasot päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa jäivät alle 25 dB, eikä runkomelun ohjearvo $L_{prm} \leq 35$ dB näin ollen ylity. Lisäksi tutkittiin kelluvien lattiarakenteiden vaikutus runkomeluun. Tässä tapauksessa runkomelu voi ylittää 30 dB päiväkodin koillisnurkassa, mutta ei tule ylittämään runkomelun ohjearvoa. Kaavamääräyksessä runkomelu on mainittu suunnittelussa huomioitavana tekijänä.



Mallinnustulokset raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa. Runkomelu jää arviolta alle 25 dB päiväkodissa.



Mallinnustulokset raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa, johon on toteutettu kelluva lattiarakenne. Runkomelu jää arviolta alle 25 dB päiväkodissa.

Maanalaisen junaliikenteen aiheuttama tärinä

Tuloksen mukaan junaliikenteen aiheuttama tärinä alittaa selvästi kohteen tärinän ohjearvon $v_w,95 \leq 0,3 \text{ mm/s}$, ja jää alle ihmisen havaintokynnyksen. Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ei tarvitse huomioida jatkosuunnittelussa.



Mallinnustulokset Savion tunnelin raideliikenteen kohteeseen aiheuttamasta tärinästä. Tärinä alittaa koko kaava-alueella $0,3 \text{ mm/s}$ ohjearvon selvästi, ja jää alle ihmisen havaintokynnyksen.

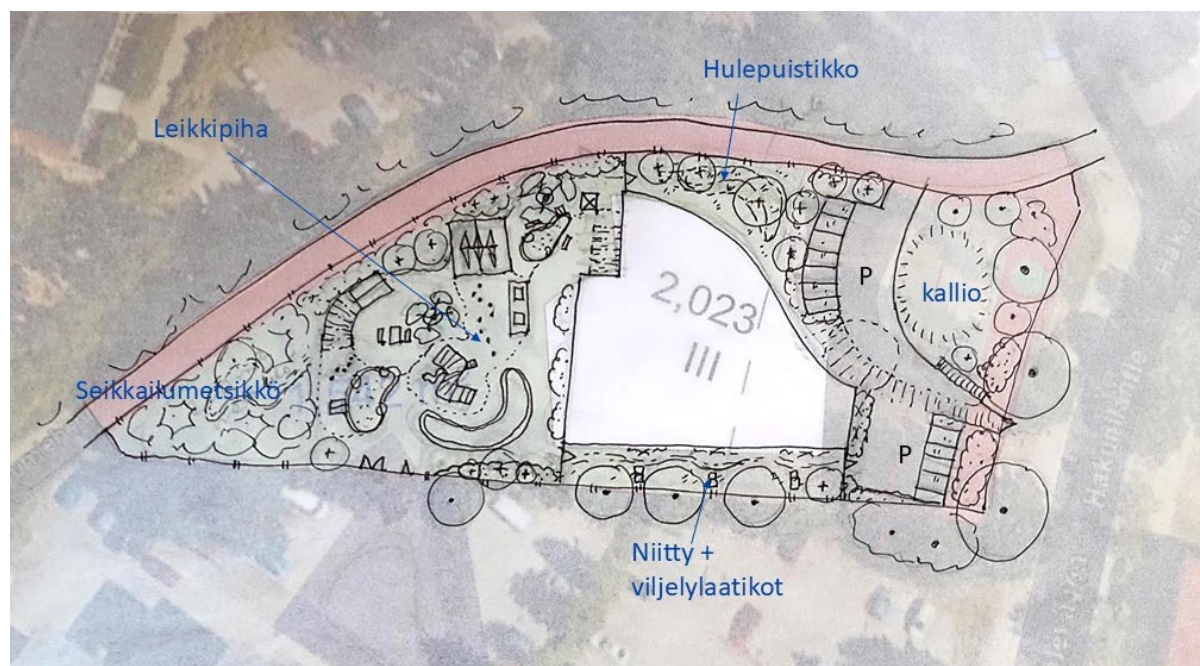
Ilmanlaatu

Hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi lasten leikkiin ja oleskeluun käytettävät piha-alueet sijoitetaan HSY:n ja Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvaatimusten suosituksetäisyydelle. Kaavassa määrätään, että varhaiskasvatuksen tilat tulee sijoittaa minimietäisyyttä (20 m) kauemmas Hakunilantien ajoradan reunasta ja, että oleskeluun ja leikkiin käytettävä piha tulee sijoittaa suosituksetäisyyttä (40 m) kauemmaksi Hakunilantien ajoradan reunasta, jolloin ilmanlaatu on sopiva päiväkodin toiminnalle. Minimi- ja suosituksetäisyyden väliin sijoitettavan päiväkotirakennuksen sisäilman laatu turvataan kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti päiväkotirakennuksen tuloilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Hakunilantiestä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavahanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vantaan kartta-palvelun ja luontoselvitysten perusteella alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Alueella on kolme arvopuuta (kaksi mäntyä ja yksi tammi), jotka tulee säilyttää. Arvopuiden tarkkaa sijainti tulee varmistaa toteutus suunnittelun vaiheessa. Olemassa olevaa puustoa säilytetään tontilla mahdollisimman paljon. Kaavassa määrätään, että alueella kasvavat suuret puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi ja rakennuslupavaiheessa on esitettävä suunnitelma suojaustoimenpiteistä. Alueen länsipäässä oleva pienmetsikkö on säilytettävä elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Aluetta kehitetään metsäpihana, joka toimii osana päiväkodin pihaa.

Pihasuunnitelmaluonnos (kuva alla) on laadittu asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskennan pohjaksi. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 1,0. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 06.09.2024.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavassa edellytetään läpäisemättömien pinnoitteiden vähäistä käyttöä. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihaalla sekä sisääntulojen yhteydessä. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein. Rakennus tulee kuitenkin kattoineen lisäämään hulevesien viivyttyksen määrää. Alue on tällä hetkellä kivituhkaa/hiekkaa, joka on puoliläpäisevää/läpäisevää. Kaavaan on merkitty ohjeellisenä hulevesien viivytyspaine.

Vaikutukset maaperään

Rakentamisella ja perustamistavalla on vaikutusta maaperään. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamiskäytösten tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Vähähiilisyys

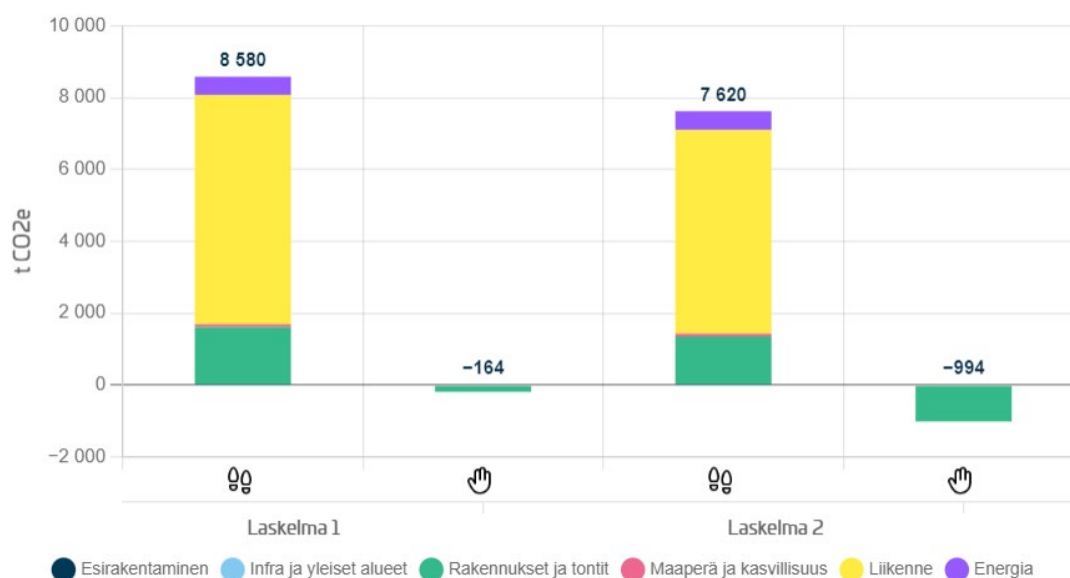
Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkotikoti tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Sito-wisen Planect-työkalua. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennuksen rungossa käytettiin betonia. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Rakennus toteutettiin 2-kerroksisena. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 8 580 tCO₂e eli 68 tonnia/tilapaikka.

Toisessa vaihtoehdossa rakennuksen runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tämän lisäksi oli huomioitu liikenteen päästöjä hillitsevät toimenpiteet kuten sähköautojen latausmahdollisuus, pyöräilyn edellytyksiin panostaminen, paikalliset jaetut työtilat ja laadukkaat kävely-ympäristöt. Rakennus toteutettiin 3-kerroksisena, eli rakennuksen jalanjälki oli pienempi kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 7 620 tCO₂e eli 60 tonnia/tilapaikka. Eli puurakentamisen, aurinkoenergian ja kestävien liikennemuotojen edistämisen yhteisvaikutuksella päästiin noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

Tulosten yhteenveto



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

Kiertotalous

Huomioidaan nykyisen leikkipaikan leikkivälineiden kierrätys ja säilyttämismahdollisuuksia osana päiväkodin leikkipihaa.

Viheralueet ja hiilinielu

Kaavassa on vaadittu vihertehokkuusluku 1,0. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu, maanalaisen junaliikenteen runkomelu sekä tärinä ja ilmanlaadun tekijät on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Päiväkotihankkeen tarveselvitys-hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 16.9.2024 § 9. Päiväkotikoti hankitaan kiireellisen tarpeen vuoksi paviljonkina. Tavoitteena on, että paviljonki valmistuu syksyksi 2025.

Huoltoajoyhteys järjestetään alueen pohjoispuolen asuinkerrostalojen tonttiliittymän kautta. Käyttöoikeudesta on laadittava rasitesopimus kaavatyön ohella.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti (01.09.2024 asti)
	Milja Halmkrona	vs. aluearkkitehti (02.09.2024 alkaen)
	Sudar Oli Gunasekaran	asemakaava-arkkitehti
	Noora Koskivaara	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaava	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Jonna Kurittu	yleiskaavasunnittelija
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasunnittelija
Kadut ja puistot	Antti Auvinen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
	Jonna Juusola	maisema-arkkitehti
Mitta- ja geopalvelut	Ismo Kaarnasaari	Suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Toimitilajohtaminen	Heidi Astone	rakennuttaja-arkkitehti
Talous- ja hallintopalvelut	Milja Inkeroinen	vuorovaikutusasiantuntija
Kaupunginmuseo	Andreas Koivisto	arkeologi

VANTAA KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä helmikuuta 2025

Sudar Oli Gunasekaran
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona vs.
aluearkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	7.10.2024
Kaavan nimi	002591 ja 941500ma 94 kaupunginosa Hakunila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092 Vantaa
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4527	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0155	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4527

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4527	100,00	2000	0,44	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3585	79,2	2000	0,56	0,3585	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4527	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0942	20,8	0	0,00	0,0942	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

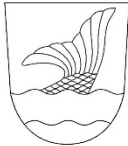
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0155	3,42	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4527	100,00	2000	0,44	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3585	79,2	2000	0,56	0,3585	2000
YL	0,3585	100,0	2000	0,56	0,3585	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4527	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,4527	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0942	20,8	0	0,00	0,0942	0
Kadut	0,0279	29,6	0	0,00	0,0279	0
Kev.liik.kadut	0,0663	70,4	0	0,00	0,0663	0
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	0,0155	3,42	0	0,0000	0
ma-LR	0,0155	100,0	0	0,0000	0

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002591 941500ma	Päiväys Datum 11.2.2025
Vantaan kaupunki SATULAKUJAN PÄIVÄKOTI Kaupunginosa 94, HAKUNILA Asemakaavan muutos Osa korttelia 94044 ja katualueet. Maanalainen asemakaava Maanalainen rautatiealue. Tonttijako Osa korttelia 94044. 1:2000	 Vanda stad SADELGRÄNDENS DAGHEM Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 94044 och gatuområden. Underjordisk detaljpalnen Underjordisk järnvägsområde. Ändring av tomtindelning Del av kvarteret 94044. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa puisto ympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Riittävä päiväkotirakennuksen luonnonvalo sisältöissä tulee turvata.

Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin siten, että puisto ympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys säilyy.

Piha

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen ominaispiirteet huomioon ottaen.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för byggnader för offentlig närservice.

Arkitektur och stadsbild

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas arkitektur ska anpassas till parkmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsskåp samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar ska i första hand placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. De fristående förråden ska täckas med gröntak och de får placeras utanför byggnadsytan.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas.

Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Kvarteretsområdet ska avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar så att parkmiljön och den historiska vägen bevaras sin lummighet i stadsbilden.

Gårdsplan

Befintlig växtlighet på tomtarna ska bevaras och vid behov förnyas med beaktande av områdets särdrag.

002591

2/3

Alueella kasvavat suuret puut tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Rakennus ja alta tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovitteen. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi ja on esitettävä suunnitelma suojaustoimenpiteistä rakennuslupavaiheessa.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennuslupan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Ilmanlaatu

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Hakunilantiestä ja varustaa riittävällä tilojen käyttötarvikkeen mukaisella suodatuksella.

Varhaiskasvatuksen tiloja ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 20 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.

Oleskeluun- ja leikkiin käytettävää pihaa ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 40 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.

Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään $\Delta L_A = 30$ dB Hakunilantien puolelle.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB.

Piha-alueiden melusuojausten ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä.

Maanalaisen junaliikenteen aiheuttama runkomelu on otettava huomioon suunnittelussa.

Uusiutuva energia

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneelilla. Paneelit on integroitava arkkitehtuurin keinoin vesikattorakenteeseen.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 10 autopaikkaa.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin.

Vettä läpäsämetöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliapäisevin pinnoittein.

Ympäristöolosuhteet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Maanalaisen rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa.

Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheutaa vaaraa junaturvallisuudelle. Maanalaisen rautatiealueen aiheuttamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakentamisvaiheessa väyläviraston kanssa.

Stora träd som växer i området ska bevaras och skötas så att de hålls livskraftiga. Byggnadet och staketet ska placeras med hänsyn till träden som ska bevaras och deras rotsystem och noggrant anpassas till terrängen. Träden ska skyddas under byggandet och en plan för skyddsåtgärder ska presenteras i bygglovsskedet.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Luftkvalitet

Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från Håkansbölevägen och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.

Lokaler för småbarnspedagogik får inte placeras närmare än 20 m från kanten av Håkansbölevägens körbana.

Gårdsområden avsedda för vistelse och lek får inte placeras närmare än 40 meter från kanten av Håkansbölevägen.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst $\Delta L_A = 30$ dB mot Håkansbölevägen.

Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.

Tillräcklighet av ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd ska säkerställas i samband med bygglovet, om byggnadernas eller gårdsområdenas lägen skiljer sig från den bullerutredning som gjorts i detaljplanskedet.

Stombuller som orsakas av den underjordiska tågtrafiken tågtrafiken ska beaktas i planeringen.

Förnybar energi

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler som placeras på byggnadernas tak. Panelerna ska integreras i yttertakskonstruktionen genom arkitektoniska medel.

Trafik och parkering

På kvartersområdet får högst 10 bilplatser placeras.

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

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsliga.

De områden som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med hjälp av konstruktioner och i mån av möjlighet med planteringar.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Miljöförhållanden

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET

Det planerade byggandet i närheten av den underjordiska järnvägstunneln får inte medföra fara för järnvägstunnelns konstruktioner eller verksamhet, för stabiliteten i järnvägstunnelns bergsutrymmen eller förändringar i flödesförhållandena i grundvattnet och grundvattnets yta i närmiljön.

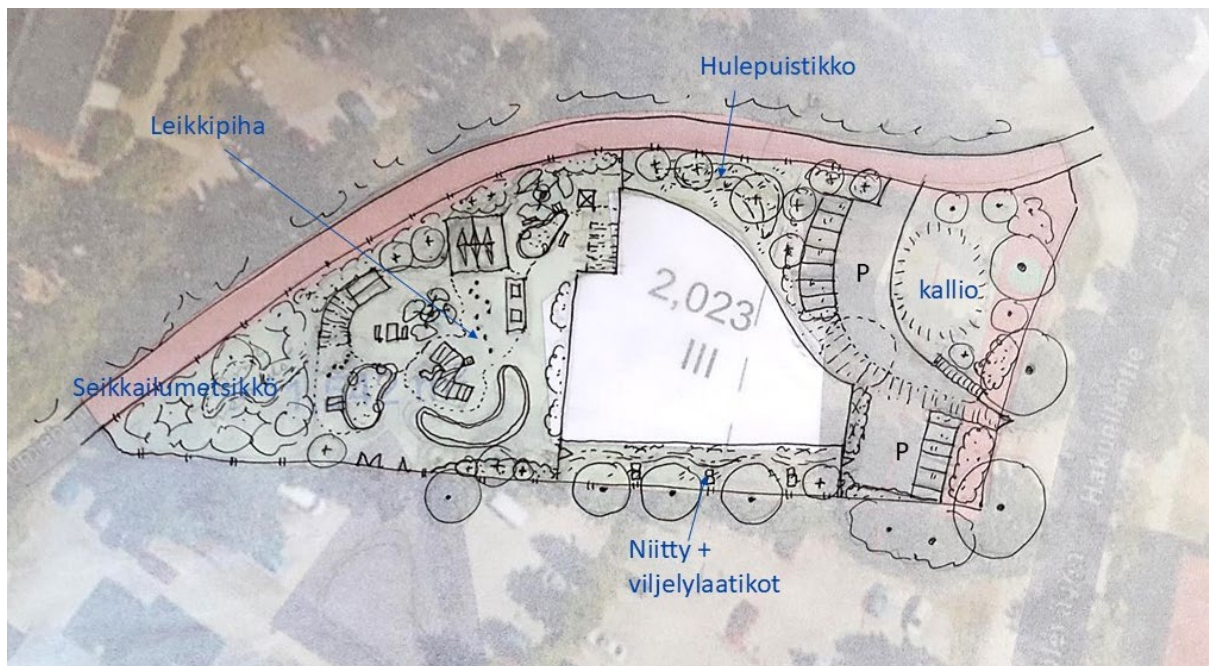
Byggarbetena får inte skada järnvägstunnelns konstruktioner och tekniska system eller äventyra tågsäkerheten. De inskränkningar i byggandet som det underjordiska järnvägsområdet medför ska utredas under byggnadsfasen tillsammans med Trafikledsverket.

002591

3/3

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAKU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
94044	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RATSUMIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.	Byggnadsyta där barndaghem får placeras.
	Maanalainen rautatiealue.	Underjordisk järnvägsområde.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava tie. Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus ja luonne on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnittelusta on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. En väg av historisk betydelse vars nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
TONTTIAKO	TÄMÄN ASEMAKAAVAN ALUEELLA OLEVIIN KORTTELEIHIN ON LAADITTAVA ERILLINEN TONTTIAKO, ELLEI KAAVAMERKINNÖIN OLE TOISIN OSOITETTU.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 06.09.2024.

Tuloskortti

Päivämäärä25.9.2024

Osoite ja kaupunginosaKaavan numero ja kortteli

Satulakuja 1, Hakunila

Satulakujan päiväkoti

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Vihertehokkuus	1,5	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	1,0	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
		Istutettava kasvillisuus	6	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	5	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	17	36

Hulevesimäärä m³

10,9

Valuma kerroin C

0,6

Viivytystilavuustarve m³

10,9

Jää viivytämättä m³

0,0

Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³

11,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

21 %

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

Istutettava kasvillisuus

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot

Pinnoitteet

Hulevesien hallinta

2,3 %

12,9 %

8,8 %

59,1 %

16,9 %

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

Ekologisuus

Toiminnallisuus

Maisema-arvo

Kunnossapitomäärä

Hulevesien hallinta

19,2 %

19,9 %

19,9 %

21,4 %

19,6 %

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE

○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 25.09.2024.



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta <https://www.vantaa.fi/vantaa-info>)

Puhelin: (09) 83911 (vaihte)

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Asiointipalvelun osoite: [Kirjaudu sisään](https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/) (<https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/>)

Oikaisuvaatimus-paatokselle)



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)

Virka-aika: klo 8.00–16.15





Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankintoaikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely



on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.



Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora-hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora-hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomais-toiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto



Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

markkinaoikeus(at)oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Valitus on tehtävä viimeistään määrääjän viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös

- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy [tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: [Aloita asiointi](#) (<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>)

Virka-aika: klo 8.00–16.15



TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2024, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.