SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 22.10.2024

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 arviointisuunnitelmia ... 7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 8
6 § Löytöeläintoimintaan liittyvän hankintarenkaan muodostaminen / TeA ... 9
7 § Asemakaavamuutos 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus / SP ... 11
- 002548 asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus ... 14
- 002548 selostus, asemakaavamuutos 22.10.2024 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus ... 15
8 § Asemakaavan muutos 002555 ja tonttijaon muutos, 61. Tikkurila / Virnakortteli / SP ... 57
- 002555 asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024, Virnakortteli ... 60
- 002555 selostus, asemakaavamuutos 22.10.2024, Virnakortteli ... 61
9 § Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos 002591, 941500ma, 94. Hakunila / Satulakujan päiväkoti / SP ... 104
- 002591 asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024, Satulakujan päiväkoti ... 107
- 002591 selostus, asemakaavamuutos 22.10.2024, Satulakujan päiväkoti ... 108
- 002591 Liikennemelumeluselvitys 13.06.2024 Satulakujan päiväkoti ... 146
- 002591 Runkomelu- ja tärinäselvitys 13.06.2024 Satulakujan päiväkoti ... 155
10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 161900, 16 Kaivoksela / Palotie / SP ... 161
- 161900 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024, Palotie ... 164
- 161900 selostus, asemakaava 22.10.2024, Palotie ... 165
- 161900 Lausunnot ja vastineet 22.10.2024, Palotie ... 251
11 § Asemakaavamuutos 002522 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3 / SP ... 255
- 002522 asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024, Manttaalitie 1 ja 3 ... 261
- 002522 selostus, asemakaavamuutos 22.10.2024, Manttaalitie 1 ja 3 ... 262
- 002522 KOONTI LAUSUNNOISTA 22.10.2024 Manttaalitie 1 ja 3 ... 370
12 § Asemakaavan muutos 002597 ja tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35 / SP ... 378
- 002597 asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024, Vanha Nurmijärventie 35 ... 381
- 002597 selostus, asemakaavamuutos 13.8.2024, Vanha Nurmijärventie 35 ... 382
13 § Rakennuskiellon määrääminen Kullerontie 18, 90106R / SP ... 400
- Rakennuskieltoaluekartta: 90106R Kullerontie 18 ... 402
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 403
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 404
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 406
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus ... 407
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ... 412

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 413

Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 22.10.2024 klo 17.00–20.28
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Aura Anssi, puheenjohtaja	x (§:4–13, klo 18.04–20.28)	Karhunen Anneli	
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, varapuheenjohtaja	x (pj §:t 1–3, klo 17.00–18.04)	Laakkonen Päivi	
Haverinen Soili	x	Axberg Jan	
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x	Järveläinen Anu	
Karhu Suvi	x	Pietilä Aive	
Kostilainen Anniina	-	Norrena Vaula	x
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	x	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaukola Ulla	-	Vesa Tiina	-
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Immonen Minja	x	Lehtovirta Elmeri	

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x (§:t 3–13, klo 17.48–20.28)
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	-
Lindroos Sonja, tiedottaja	x
Niva Seppo, arkkitehti	x (§:t 1–3, klo 17.00–17.23)
Caravello Paolo, asemakaavasuunnittelija	x (§:t 1–3, klo 17.00–18.00)
Kurki-Issakainen Kerttu, aluearkkitehti	x (§:t 1–3, klo 17.00–18.00)
Kotiranta Laura, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Anssi Aura	Tarja Eklund
Pöytäkirjanpitäjä	Laura Kotiranta	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	25.10.2024 klo 11.00 mennessä	
	Sari Paukku-Sani	Antti Suni

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	28.10.2024 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Sari Paukku-Sani (varalla Pekka Virkamäki ja Siri Ahokas) ja Antti Suni (varalla Stefan Åstrand ja Tarja Eklund).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 25.10.2024 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Sari Paukku-Sani ja Antti Suni, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 25.10.2024 klo 11.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA**

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 7 / Asemakaavamuutos 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus / arkkitehti Seppo Niva

Asia 8 / Asemakaavan muutos 002555 ja tonttijaon muutos, 61. Tikkurila / Virnakortteli / asemakaavasuunnittelija Paolo Caravello

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP**

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

11.10.2024

Uusimmat ja tulevat MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	OAS julkaisupäivä	Linkki
251500	Vehkalan länsipuoli 2	10.10.2024	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vehkalan-tyopaikka-alue-laajenee-aseman-lansipuolella
002562	Joukontie 42	11.10.2024	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/joukontielle-pientaloja-rekolassa
002583	Variston Sortti	14.10.2024	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/varistoon-sortti-asema-martinkylantielle

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

1.10.2024 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

§ 19/2024 Käyttötalouden määrärahojen hyväksyjät kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueella

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

§ 17/2024 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen palveluyksiköiden päälliköiden sijaiset alkaen 1.10.2024

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 22.10.2024 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä, ja
b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Löytöeläintoimintaan liittyvän hankintarenkaan muodostaminen / TeA

VD/7007/02.08.00.00/2024

TeA/KHi

Eläinten hyvinvoinnista annetun lain mukaan kunnalla tulee olla sen alueella irrallaan tavattujen ja kiinni otettujen löytöeläinten tilapäisen hoidon järjestämistä varten talteenottopaikka. Esitetään, että Vantaan kaupunki osallistuu yhdessä Helsingin, Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan kanssa 1.10.2025 alkaen tehtävään yhteishankintaan löytöeläintoiminnan järjestämisestä.

Eläinten hyvinvoinnista annetun lain (693/2023) 26 §:n mukaan kunnalla tulee olla sen alueella irrallaan tavattujen ja kiinni otettujen koirien ja kissojen sekä muiden pienikokoisten seura- ja harrastuseläinten (löytöeläimet) tilapäisen hoidon järjestämistä varten talteenottopaikka. Löytöeläintä on säilytettävä vähintään 15 päivän ajan siitä, kun eläimen omistajalle tai pitäjälle on ilmoitettu eläimen talteenotosta tai kun talteenotosta on julkaistu 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus.

Tilapäinen hoito on järjestettävä myös eläimille, joille hankitaan kiireellistä hoitoa eläinten hyvinvointilain 97 §:n mukaisesti. Näiden eläinten hoitoaika on yleensä enintään viisi (5) arkipäivää. Hankalasti selvitettävissä tapauksissa hoidon tarve voi kuitenkin olla pidempi.

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankittava palvelu koskee Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan yhteistä löytöeläinten tilapäistä hoitoa. Palvelun piiriin kuuluvat kaikki Helsingin, Espoon, Kauniaisten, Kirkkonummen ja Vantaan alueelta irrallaan tavatut ja talteen otetut koirat, kissat ja muut pienikokoiset seura- ja harrastuseläimet. Edellä mainituilla kaupungeilla ja kunnalla on ollut yhteinen Löytöeläintalo Viikissä vuodesta 2006 alkaen ja palvelu on kilpailutettu yhteistyössä aiemmin kolme kertaa. Nykyinen voimassa oleva sopimus löytöeläinten tilapäisestä hoidosta on voimassa 30.9.2025 asti.

Hankinta toteutetaan yhteistyössä hankintalain mukaisena hankintarenkaana, johon osallistuvat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialat.

Ennen tarjouspyynnön julkaisemista osapuolet valtuuttavat omilla päätöksillään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kilpailuttamaan hankinnan sekä allekirjoittamaan tarjouspyynnön muiden osapuolten puolesta.

Hankinnan ennakoitu arvo on 1 500 000 euroa, joka jaetaan osapuolten kesken. Mukana olevat hankintayksiköt sitoutuvat vastaamaan hankittavan kokonaisuuden kustannuksista kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana seuraavasti: Helsinki 51 %, Espoo (Kauniainen ja Kirkkonummi) 22 % ja Vantaa 27 %. Kulujen jako perustuu hoidettujen eläinten yhteismäärään vuosina 2019–2023. Edellä mainittujen kulujen jakautuminen tarkistetaan sopimukseen kuuluvan option käyttöönoton yhteydessä. Löytöeläinten ja kiireellistä tilapäistä hoitoa tarvitsevien eläinten kuljetus hankitaan lisäksi optiona.

Hankinnan sopimuskausi on suunniteltu alkavaksi 1.10.2025. Hankintarenkaan jäsenet tekevät hankinnasta kukin oman hankintapäätöksen sekä hankintasopimuksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 3 §:n mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää EU:n kynnysarvon ylittävistä palveluhankinnoista.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimiala osallistuu pääkaupunkiseudun löytöeläintoimintaa koskevan hankinnan kilpailutukseen osana hankintarengasta,
b) Vantaan kaupunki valtuuttaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan järjestämään hankinnan kohteena olevan kilpailutuksen sekä allekirjoittamaan hankintaa koskevan tarjouspyynnön, ja
c) Vantaan kaupunki sitoutuu vastaamaan hankittavan kokonaisuuden kustannuksista kahden ensimmäisen sopimusvuoden aikana esitetyn kulujen jaon mukaisesti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Vantaan Ympäristökeskus

Ote Helsingin kaupunkiympäristön toimiala ja
Espoon kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

Lisätiedot:
1. kaupungineläinlääkäri Kirsi Hiltunen, puh. 040 7248590,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7 § **Asemakaavamuutos 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus / SP**

VD/4017/10.02.04.00/2023
SP/KKI/NIS

Tyhjälle tontille Kielotie 13:een tehdään kaavamuutos Tikkurilan terveys- ja perhekeskusta varten. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön tulevan tontin rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä ja korkeus enimmillään kahdeksan kerrosta. Pysäköinti sijoittuu kellarikerroksiin. Tontin käyttötarkoitus on C eli keskustatoimintojen korttelialue. Tonttitehokkuudeksi tulee e=3,38.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61206, kaupunginosassa 61 Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61206 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustassa kaupungintalon naapurissa, osoitteessa Kielotie 13. Aluetta rajaa lännessä Kielotie, pohjoisessa Lummekuja, idässä kaupungintalo ja etelässä Lauri Lairalan aukio. Tikkurilan asemakeskus on vajaan 300 metrin päässä.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen konsulttina UKI Arkkitehdit Oy ja Tähti-Set Oy.
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Kielotielle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Asemakaavamuutos
Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentaminen Tikkurilan ytimeen, Kielotie 13:een. Paikalta on aiemmin purettu kaupungin virastotalo. Terveys- ja perhekeskus on Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kärkihanke.

Hyvinvointialue on valinnut arkkitehtikonsultin laatimaan suunnitelmat kaavaprosessia varten. Terveys- ja perhekeskuksen tilaohjelma kehittynee vielä, eivätkä rakennussuunnitelmat ole kovin yksityiskohtaisia. Lopullista toteutuspäätöstä hankkeesta ei myöskään ole tehty vielä kaavan laadinnan aikana. Keskustatoimintojen korttelialueen C-merkintä mahdollistaa joustavasti tontin käytön tulevaisuudentarpeiden mukaan. Toisaalta tärkeä sijainti ja tiivis kaupunkirakenne edellyttävät kaavamääräyksiä, joiden avulla hanke saadaan sovitettua tontille toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista reunaehdoista tinkimättä. Kaavalla varmistetaan hankkeen laatu, vaikka tilaohjelma tai rakennusta suunnitteleva taho vaihtuisikin.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2021. Se mahdollistaa 21 000 k-m^2:n rakentamisen, mikä riittää myös hankesuunnitelman mukaisen terveys- ja perhekeskuksen tarpeisiin. Myöskään kerroslukua ei ole tarvetta nostaa. Kaava ei salli asumista, mutta majoitustoiminta on mahdollinen. Katutasokerrokseen vaaditaan 530 m^2:n ala liiketiloja varten.

Toimintaa koskevien määräysten ollessa väljät on puolestaan rakennusalueen rajat sidottu tiukasti viitesuunnitelman mukaisiksi, jotta toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sovittaminen on mahdollista. Kaavassa on huomioitu saattoliikenteen ja ratikan tunnelin tarvitsema tila. Etelässä on Lauri Lairalan aukio, jota ei haluttu pienentää nykyisestään ja idässä puolestaan kaupungintalo. Keskuksen ja suojellun kaupungintalon väliin haluttiin jättää riittävästi tilaa, joka toimii myös kevyen liikenteen poikittaisena yhteysreittinä kävelykadun ja Kirjastopuiston välillä.

Rakennusmassa jakaantuu kahteen tiiliseen lapekattoiseen osaan, joiden välissä on lasinen nivelosa. Kielotien puolella kerrosluku on korkeimmillaan VII ja pienempi massa on enintään kuuden kerroksen korkuinen. Keskiosa, joka on aulatilaa, on päämassoja matalampi.

Pääsisäänkäynnit sijoittuvat aulan molemmin puolin, toinen etelän suuntaan kohti Asematietä ja aukiota. Kävellen tai pyörällä saapuvat käyttävät enimmäkseen eteläistä sisäänkäyntiä. Samoin ratikan tai bussien pysäkeiltä tulevat. Pohjoisessa Lummekujalla oleva sisäänkäynti palvelee varsinkin saatto-liikenteenteellä saapuvia. Saattoliikenteelle on tilaa myös ylemmässä kellarikerroksessa, josta on suora hissiyhteys kerroksiin.

Pysäköinti sijoittuu ratkaisussa kahteen maanalaiseen kerrokseen, jonne ajetaan Lummekujalta lähtevällä luiskalla. Kellariin sijoittuu myös rakennuksen huolto ja logistiikka. Tekniset tilat sijoittuvat kellarin lisäksi kattokerroksiin, jossa ne tulee integroida rakennusmassan sisään.

Maanvaraista pihaa jää tontille varsin vähän, koska kellaripysäköinti ulottuu suurimmalle osalle tonttia. Ajoluiskan ja kaupungintalon väliin jäävä osuus on maanvaraista, mutta sielläkin johtovaraukset vaikeuttavat suurten puiden istuttamista. Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,8.

Keskustatoimintojen korttelialueen, C pinta-ala on 0,62 hehtaaria. Rakennusoikeus on 21 000 k-m^2 ja tehokkuusluku e=3,38.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kahdeksan. HSY ilmoitti, että nykyisten johtokuja- ja aluevarausten riittävyys ja jatkotarve sekä uusien johtokujien tarve tulee selvittää yhteistyössä HSY:n kanssa ja HSY:n on hyväksyttävä ne hankkeen yhteydessä. Vantaan Energia kaipasi tilavarausta muuntamolle Lummekujan puolelle. Vantaan kaupunginmuseo painotti, että vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella uudisrakennuksen sijoittuminen Tikkurilan kulttuurihistoriallisesti ja ajallisesti kerroksiseen kaupunkikuvaan, 1950-luvulla valmistuneen kunnantalon naapuriin. Maisemasuunnittelu Hemgårdin mielestä vähintäänkin Lauri Lairalan aukion itäreunan puusto tulisi säilyttää.
Kaavatilaisuus on pidetty 13.12.2023.

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 työpaikkatontin, jonne sijoittuu noin 900 työntekijää.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Vantaan Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023, että Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002548, 61 Tikkurila / Tikkurilan terveys- ja perhekeskus

b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. +358 50 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. +358 50 302 9298
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002548

Päiväys
Datum

22.10.2024

Vantaan kaupunki

Tikkurilan terveys- ja perhekeskus

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Vanda stad

Dickursby hälso- och familjecenter

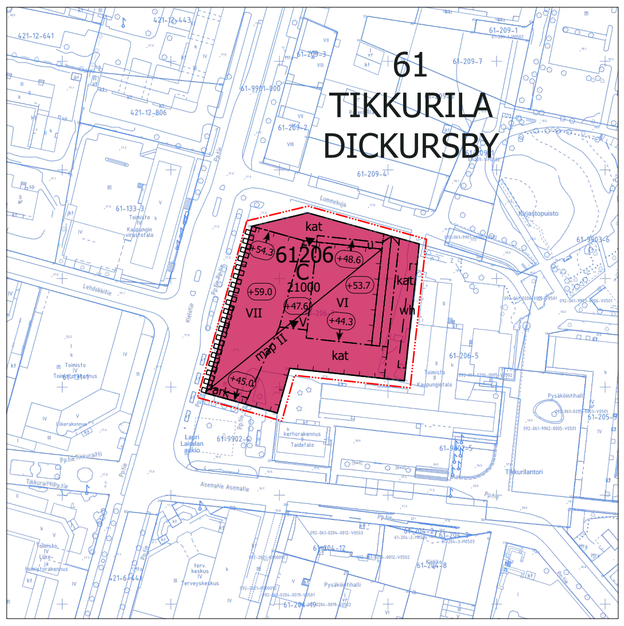
Stadsdel 61, DICKURSBY

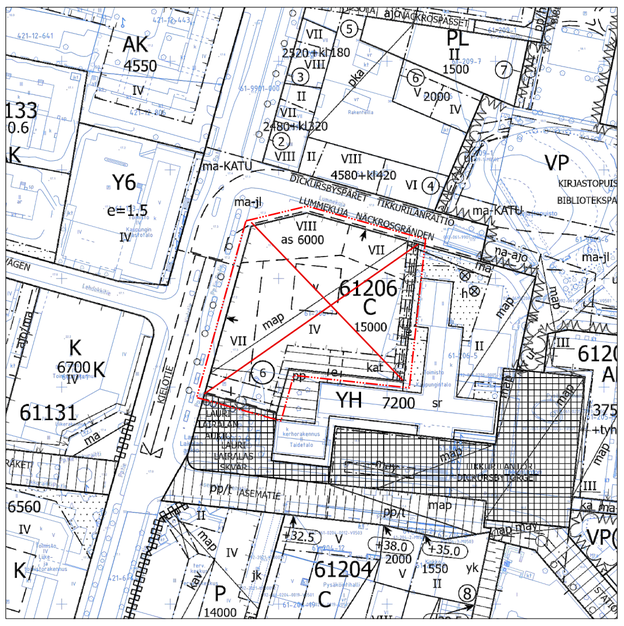
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61206.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61206.

1:2000

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

På områden får ingen boende placeras.

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

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

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas i stommen. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen och får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jotka tulee sijoittaa rakennusmassan sisään.

Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas. De ska placeras inom byggnadsvolymen.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Rakennuksen katto tulee tehdä kasvikattona. Tasakattoisilla ja loivasti kaltevilla osuuksilla kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.

Byggnadens tak ska byggas som växttak. På horisontaltak eller svagt sluttande delar ska växttak göras på en växtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm.

Kielotien ja Lauri Lairalan aukion puoleiseen katutasoon tulee tehdä liiketilaa vähintään 530 k-m².

På gatuplanet vid Konvaljvägen och Lauri Lairalas skvären ska göras minst 530 m²-vy affärsutrymme.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat varustettuna riittävällä ilmanvaihdolla ja ja rasvanerottimella.

I kanten av Lauri Lairalas skvär ska planeras lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska förses med tillräcklig ventilation och fettavskiljare.

Lummekujan varteen tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle.

I markplan vid Näckrosgränden ska reserveras plats för en transformator.

Korttelin autopaikat sekä huolto- ja logistiikkatilat tulee sijoittaa rakennuksen alle tai maanalaiselle pysäköinnille varatulle alueen osalle. Kellarikerroksia saa olla enintään kaksi.

varterets bilplatser samt service- och logistikutrymmen ska placeras under byggnaden eller en områdesdel som reserverats för underjordisk parkering. Det får finnas högst två källarvåningar.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Stadsbild och arkitektur

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista.

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Rakennuksen korkeudessa ja massoittelussa tulee olla vaihtelua.

Byggnadens höjd ovh volymgestaltning ska variera.

Rakennus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisena.

Byggnaden ska uppföras så att den med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urban.

Päärakennusmassojen katot tulee tehdä viistoina lapekattoina.

Taken i huvudbyggnadsmassorna ska byggas som sluttande pulpettak.

Kattopinnat tulee suunnitella huolellisesti.

Takytor ska planeras omsorgsfullt.

Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Puuta ja lasia saa käyttää.

Fasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats. Trä och glas får användas.

Lähinnä kaupungintaloa oleva rakennusmassa tulee muurata vaaleasta tiilestä, Kielotien puoleinen massa tummemmasta.

Byggnadsmassan närmast till stadshuset ska muras av ljust tegel, massan vid Konvaljvägen av mörkare tegel.

Julkisivuja tulee elävöittää aukotuksin. Kielotien puoleista julkisivua myös yksittäisin ulokkein, kuten erkkerein tai parvekkein.

Fasader ska liva upp med öppningar. I fasaden mot Konvaljvägen också med enskilda burspråk eller utskjutande balkonger.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Suuret lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Stora glasytorna ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så, att bearbetningen minskar kollisionsrisken för fåglar.

Katutasokerros

Gatuplansvåningen

Katutasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.

Minimivåningshöjd i gatuplansvåningen är 6 m.

Katutasokerroksen julkisivut tulee tehdä luonnonkivestä tai muuratusta tiilestä.

Fasader i gatuplansvåningen ska göras av natursten eller murat tegel.

Sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.

Socklar ska planeras som en del av fasadarkitekturen.

Katutasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ovin ja ikkunoin.

Gatuplansvåningarnas fasader ska ge ett öppet och funktionellt intryck med dörrar och fönster.

Liiketilojen katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Gatufasader i affärsutrymmen ska byggas som skyltfönsterfasader.

Ravintolakäyttöön soveltuvan tilan tulee olla yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

Lokal som lämpar sig för restaurangbruk ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Pihat

Jalankulun yhteyksien pääsisäänkäyntien ja joukkoliikennepysäkkien välillä tulee olla esteettömiä.

Rakennuksen ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka tavoitteena on viihtyisä pihojen tilasarja kulkureitteineen ja istutuksineen. Hyväkuntoisia puita tulee pyrkiä säilyttämään.

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

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä tai maatiilestä.

Rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Muurit tulee tehdä tiilimuurattuna tai luonnonkivipintaisina.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia puita.

Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.

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

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Liikenne ja pysäköinti

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.

Pyöräpaikkojen pitää olla runkolukittavia. Polkupyöräpaikoista puolet sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen, puolet säältäsuojattuun tilaan.

Ympäristöhäiriöt

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity.

Rakennuksen suunnittelussa tulee varmistaa, että liikennemelun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) ei ylitä hoito-, potilas-, kokoontumis- tai opetushuoneissa 35 dB(A) ja toimistotiloissa sekä vastaavissa työtiloissa ja liiketiloissa 45 dB(A).

Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa majoitushuoneissa ylittää päivällä (klo 7-22) 35 dB, yöllä (klo 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan majoitushuoneissa 30 dB:iin, hoito-, potilas-, kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB:iin, liiketiloissa 40 dB:iin.

Liikennetärinän tunnusluku vw,95 saa olla työhuoneissa sekä kokoontumis- ja opetustiloissa enintään 0,60 mm/s. Potilas-, hoito- ja majoitushuoneissa enintään 0,30 mm/s.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

Tontin rakentamisessa tulee ottaa huomioon tontin ympäristössä sijaitsevat johtokujat ja niiden suojaetäisyydet.

Gården

Gångförbindelserna mellan entréer och kollektivtrafikhållplatserna ska vara hinderfria.

För gårdsområdet mellan byggnaden och stadshuset ska en enhetlig plan för gården utarbetas, vars mål är en trivsam serie gårdsutrymmen med färdvägar och planteringar. Man ska försöka bevara de träd i området som är i gott skick.

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

Gården ska vara högklassig och varierande. Beläggda delar ska bestå av natursten eller jordtegel.

Konstruktioner skall vara högklassiga till sin arkitektur. Murar ska utgöras av natursten eller med naturstensyta.

På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd som blir stora.

Fasader ska liva upp med klätterväxter.

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

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Trafik och parkering

Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.

Cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsnming. Hälften av cykelplatserna ska placeras i anslutning till huvudentrén, hälften ska placeras i väderskyddat utrymme.

Miljöstörningar

Byggnadens friskluftsintag skall riktas, så att gränsvärdet för småpartiklar i inneluften inte överskrids.

I planeringen av byggnaden ska det säkerställas att den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) för trafikbuller inte överskrider 35 dB (A) i vårds-, patients-, samlings- och undervisningsrum och 45 dB (A) i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler och affärslokaler.

Trafikbullrets medelljudnivå i inkvarteringsrumm (LAeq) får inte överskrida 35 dB på dagen (kl. 7-22), 30 dB på natten (kl. 22-7) och att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

Maximnivån för det buller i stommen, Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas till 30 dB i inkvarteringslokaler, till 35 dB i vårds-, paoients-, samlings- och undervisningslokaler, till 40 dB i affärslokaler .

Nyckeltalet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,60 mm/s i arbetsrum samt i samlings- och undervisningslokaler. I inkvarteringsrum högst 0,30 mm/s.

I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller-, och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.
Vid byggandet av tomten ska ledningsgränderna i tomtens omgivning och deras skyddsavstånd beaktas.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61206	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
21 000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**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.	**Byggnadsyta.**
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	**Körramp till underjordiskt utrymme.**
u	**Uloke**	**Utsprång**
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**
+45.0	**Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.**	**Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.**
+59.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue on yleiselle jalankululle varattu ja sen tulee liittyä yhtenäisesti viereiseen julkiseen kaupunkitilaan.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** Området ska användas som är reserverad för allmän gångtrafik och det ska ha en enhetlig koppling med det närmaste, offentliga stadsrumet
map II	**Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
ark	**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**	**Fasad som skall förses med en arkad.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 7.10.2024 13.49

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002548 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus

TIKKURILA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002548. Kaavoitus on tullut vireille 21.9.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

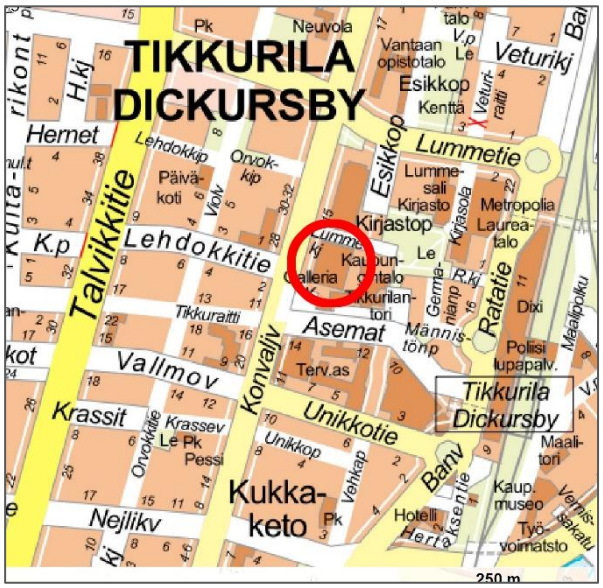
kortteli 61206 kaupunginosassa 61 Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 61206 kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tyhjälle tontille Kielotie 13:een tehdään kaavamuutos Tikkurilan terveys- ja perhekeskusta varten. Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen käyttöön tulevan tontin rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä ja korkeus enimmillään kahdeksan kerrosta. Pysäköinti sijoittuu kellarikerroksiin. Tontin käyttötarkoitus on C eli keskustatoimintojen korttelialue. Tonttitehokkuudeksi tulee e=3,38.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Niva Seppo (Arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 302 9298

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustaan kaupungintalon naapuriin. Aluetta rajaa lännessä Kielotie, pohjoisessa Lummekuja, idässä kaupungintalo ja etelässä Lauri Lairalan aukio. Tikkurilan asemakeskus on vajaan 300 metrin päässä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 14.9.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 21.9.2023 ja sai numeron 002548.
- Mielipiteet 21.9.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 3.11.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin asukastilaisuudessa 13.12.2023.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 19
3.3. Asemakaavan tavoitteet 20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 25
4.1 Kaavan rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
4.3 Aluevaraukset 26
4.4 Kaavan vaikutukset 28
4.5 Ympäristön häiriötekijät 34
5. Asemakaavan toteutus 34
6. Kaavatyöhön osallistuneet 34
7. Asemakaavan seurantalomake 35
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 36
9. Muu suunnitelma-aineisto 41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 28.8.2024.
- Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 10.7.2024.
- 002548 Tikkurilan terveys- ja perhekeskus alustava maaperä ja rakennettavuus, 5.1.2024, Vantaa, Geotekniikka
- Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, Liikennesuunnittelu, 20.9.2024.Sitowise.
- Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, Ramboll.
- Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, Kaavavaiheen hulevesiselvitys, 27.9.2024, Geosolver Oy.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentaminen Tikkurilan ytimeen, Kielotie 13:een. Paikalta on aiemmin purettu kaupungin virastotalo. Terveys- ja perhekeskus on Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kärkihanke.

Hyvinvointialue on valinnut arkkitehtikonsultin laatimaan suunnitelmat kaavaprosessia varten. Terveys- ja perhekeskuksen tilaohjelma kehittynee vielä, eivätkä rakennussuunnitelmat ole kovin yksityiskohtaisia. Lopullista toteutuspäätöstä hankkeesta ei myöskään ole tehty vielä kaavan laadinnan aikana. **Keskustatoimintojen korttelialueen C**-merkintä mahdollistaa joustavasti tontin käytön tulevaisuudentarpeiden mukaan. Toisaalta tärkeä sijainti ja tiivis kaupunkirakenne edellyttävät kaavamääräyksiä, joiden avulla hanke saadaan sovitettua tontille toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista reunaehdoista tinkimättä. Kaavalla varmistetaan hankkeen laatu, vaikka tilaohjelma tai rakennusta suunnitteleva taho vaihtuisikin.

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2021. Se mahdollistaa 21 000 k-m^2:n rakentamisen, mikä riittää myös hankesuunnitelman mukaisen terveys- ja perhekeskuksen tarpeisiin. Myöskään kerroslukua ei ole tarvetta nostaa. Kaava ei salli asumista, mutta majoitustoiminta on mahdollinen. Katutasokerrokseen vaaditaan 530 m^2:n ala liiketiloja varten.

Toimintaa koskevien määräysten ollessa väljät on puolestaan rakennusalueen rajat sidottu tiukasti viitesuunnitelman mukaisiksi, jotta toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sovittaminen on mahdollista. Kaavassa on huomioitu saattoliikenteen ja ratikan tunnelin tarvitsema tila. Etelässä on Lauri Lairalan aukio, jota ei haluttu pienentää nykyisestään ja idässä puolestaan kaupungintalo. Keskuksen ja suojellun kaupungintalon väliin haluttiin jättää riittävästi tilaa, joka toimii myös kevyen liikenteen poikittaisena yhteysreittinä kävelykadun ja Kirjastopuiston välillä.

Rakennusmassa jakaantuu kahteen tiiliseen lapekattoiseen osaan, joiden välissä on lasinen nivelosa. Kielotien puolella kerrosluku on korkeimmillaan VII ja pienempi massa on enintään kuuden kerroksen korkuinen. Keskiosa, joka on aulatilaa, on päämassoja matalampi.

Pääsisäänkäynnit sijoittuvat aulan molemmin puolin, toinen etelän suuntaan kohti Asematietä ja aukiota. Kävellen tai pyörällä saapuvat käyttävät enimmäkseen eteläistä sisäänkäyntiä. Samoin ratikan tai bussien pysäkeiltä tulevat. Pohjoisessa Lummekujalla oleva sisäänkäynti palvelee varsinkin saattoliikenteenteellä saapuvia. Saattoliikenteelle on tilaa myös ylemmässä kellarikerroksessa, josta on suora hissiyhteys kerroksiin.

Pysäköinti sijoittuu ratkaisussa kahteen maanalaiseen kerrokseen, jonne ajetaan Lummekujalta lähtevällä luiskalla. Kellariin sijoittuu myös rakennuksen huolto ja logistiikka. Tekniset tilat sijoittuvat kellarin lisäksi kattokerroksiin, jossa ne tulee integroida rakennusmassan sisään.

Maanvaraista pihaa jää tontille varsin vähän, koska kellaripysäköinti ulottuu suurimmalle osalle tonttia. Ajoluiskan ja kaupungintalon väliin jäävä osuus on maanvaraista, mutta sielläkin johtovaraukset vaikeuttavat suurten puiden istuttamista. Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,8.

Keskustatoimintojen korttelialueen, C pinta-ala on 0,62 hehtaaria. Rakennusoikeus on 21 000 k-m^2 ja tehokkuusluku e=3,38. Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

Aksonometria, UKI-Arkkitehdit ja Tähti-Set.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen, kaupungintalon länsipuolelle.

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Kirjastopuiston, Lauri Lairalan aukion ja kaupungintalon puusto kehystää ja pehmentää osaltaan maisemakuvaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa. Kaava-muutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maanpinnan korkeus vaihtelee +17,3…17,8. Pohjamaa on arvioitu tontin reunalta tehtyjen kairausten perusteella. Tontilta on purettu aikaisempi rakennus ja sen jälkeen tontti on toiminut torialueena. Tontilla pohjamaana on täyttömaata noin metrin verran. Täytön paksuus voi vaihdella vanhan rakennuksen kohdalla paikoitellen. Puretun rakennuksen alla olevat paalut ovat jääneet maahan. Täytön alla on savea noin 3– 6 m. Saven alla on ohut tiivis silttikerros, jonka alla löyhempää silttiä tai hiekkaa noin 4– 6 m. Hiekan alla on tiivismoreeni tai kallio. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen moreeniin, kiveen tai kallioon 6 –12 m syvyyteen maanpinnasta. Kallion pintaa ei ole varmistettu porakonekairauksin.

Puretun rakennuksen kohdalla on ollut kellarikerros. Nykyiseltään rakennuksen kohdalla maanpinta on täytetty noin tasolle + 17,5. Puretun rakennuksen paaluja ei voida käyttää hyödyksi tulevan rakennuksen suunnittelussa. Rakentamisen aikana vanhat paalut tulee katkaista riittävän syvältä, jotta ne eivät tule muun rakentamisen tielle.

Pohjavedenpinnan korkeus on vaihdellut välillä +14,46… +15,37 vuosien 2022 – 2023 mittauksissa. Tikkurilan alueella pohjavedenpinnan huomioonottaminen toimii rakentamisrajoitteena. Pysyvä kuivatustaso tulee olla pohjavedenpinnan pitkäaikaisen havainnoinnin perusteella ylimmän havaitun tason yläpuolella. Hankkeissa vaaditaan pohjavedenpinnan hallintasuunnitelma ja mahdolliset tarkkailuohjelmat. Pohjaveden työnaikainen, väliaikainen alentaminenkin alueella on kiellettyä tai luvanvaraista.

Tontti on luokiteltu rakennuksen ja kunnallistekniikan osalta vaikeasti rakennettavaksi syväksi pehmeiköksi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijoittuu Tikkuraitti-Asematie-kävelyakselin varteen.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2023 lopussa 8 815 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 yli 3600:lla, mikä tarkoittaa noin 70 % väestönkasvua viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 48 920 henkeä, missä on kasvua lähes 9 500 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita ja kivijalkaliiketiloja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustassa nykyisen naapurissa. Korttelin päässä pohjoisessa on Asematie, Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle. Kävelykadun varrelle sijoittuu Tikkurilan tori, kaupungintalo ja kirkko. Kielotie on keskustan pohjois–eteläsuuntainen pääkatu, jonka varteen sijoittuu kivijalkaliikkeitä ja johon mm. tuleva Vantaan ratikka rakennetaan. Tontin koilliskulmasta avautuu Kirjastopuisto.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on tiivistymisestään huolimatta edelleen paikoin väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo, Tikkurilan vanha asema ja Silkkitehdas ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe keväällä 2017.

Kirkon kortteli on edelleen kesken, mutta itse kirkko ja Asematien puoleinen kortteli valmistuivat vuonna 2021. Kokonaisuutena kortteli on luonteeltaan urbaani ja korkeatasoinen. Arkkitehtitoimisto OOPEAAn suunnittelema kirkko kehystää toria ja muodostaa samalla vastaparin kaupungintalolle. Se luo voimakkaalla hahmollaan identiteettiä ja tunnistettavuutta alueelle. Tiiliverhoilu on elävä ja monivärinen. Osa tiilistä on käsin painettuja erikoistiiliä

Kaupungintalon takana, Kielotien varressa on rakenteilla asuinkortteli entisen valtion virastotalon paikalle. Rakennusten korkeus vaihtelee neljästä luoteisnurkan kahteentoista. Korkeat massat reunustavat Kielotien katualuetta ja matalammat rakennukset sijoittuvat korttelin itäosaan Kirjastopuiston reunaan. Rakennusten julkisivut on tehty tiilestä paikalla muuraten.

Asematie muuttuu lähivuosina koko pituudeltaan kävelykaduksi. Kadun materiaaleihin ja kalusteisiin on panostettu. Katu rakennetaan luonnonkivipintaisena. Julkisen kaupunkitilan kohentaminen jatkuu kaupunginmuseon edustalle, kun Carl Albert Edelfeltinaukio rakennetaan. Kielotien katualueella ja Kirjastopuistossa käynnistyy puolestaan Vantaan ratikan rakentaminen. Samalla uusiutuu koko Kielotien katuympäristö ja Lauri Lairalan aukio. Päätös ratikan rakentamisesta tehtiin toukokuussa 2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957,arkkit. Eija ja Olli Saijonmaa) ja Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkit. Tuomas Väyrynen).

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979-inventointiraportissa kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) on arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinnöin. Sen sijaan seurakunnan työkeskukseksi alun perin suunniteltu Tikkurilan kirkko vuodelta 1957 purettiin vuonna 2018.

Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä, julkisivultaan kuparinen uudisosa. Vanha kirjasto-osa, sittemmin lastenkulttuurikeskus Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna2012.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Kaava-alueen itäpuolella oleva Kirjastopuisto on myös tärkeä keskustan puistoalue. Ratikan tunnelin rakentaminen estää puiston käytön rakentamisen aikana, mutta puisto palautetaan tunnelitöiden valmistuttua ja se laajenee pohjoiseen nykyisen pysäköintikentän paikalle.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kielotien, Lummekujan ja Asematien välisellä alueella. Kielotie on paikallinen kokoojakatu, johon Vantaan ratikka rakennetaan. Kielotie 13:n kohdalla ratikka sukeltaa ramppia pitkin maan alle kääntyäkseen Lummekujan kautta itään kohti päärataa ja Jokiniemeä. Lummekujalta on myös ajoyhteys torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin.

Ajoyhteys Kielotie 13:n tontille osoitetaan pohjoisen suunnasta Lummekujan kautta. Pääasiallinen kävelijän lähestymissuunta on etelästä Asematien kävelykadulta ja Kielotien varteen sijoittuvilta bussipysäkeiltä ja ratikan pysäkiltä.

Kielotien keskiarvovuorokausiliikenne on 5 000 ajoneuvoa/vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 7 %. Kielotien kaistoja on tarkoitus vähentää ja rakentaa niiden tilalle pikaraitiotie. Lisäksi ohiajavaa liikennettä on tarkoitus ohjata länteen Talvikkitielle. Liikenteen määrän ennustetaan putoavan vuoteen 2040 mennessä noin 2500 ajoneuvoon/vrk.

Kaava-alue on kevyen liikenteen kannalta hyvin saavutettavissa. Asematie on varattu kevyelle liikenteelle huoltoajoa lukuun ottamatta. Kielotiellä ja Lummetiellä on toistaiseksi yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit molemmin puolin. Ratikan rakentamisen yhteydessä Kielotielle rakennetaan erilliset yksisuuntaiset pyöräkaistat. Tontille on hyvät yhteydet myös pohjoisesta Kirjastopuiston suunnasta, sekä idästä suoraan kaupungintalon ja Galleria K:n välistä reittiä käyttäen.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitos-kohtalausunnossa.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkoston kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat ympäröivillä katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on ympäröivillä katualueilla. Vantaan energia on ilmoittanut kiinteistömuuntamotarpeestaan. Muuntamo tulisi sijoittaa Lummekujan puoleiseen katutasoon.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Kohde ei sijaitse lentomelualueella.

Raideliikenne- ja tieliikennemelu

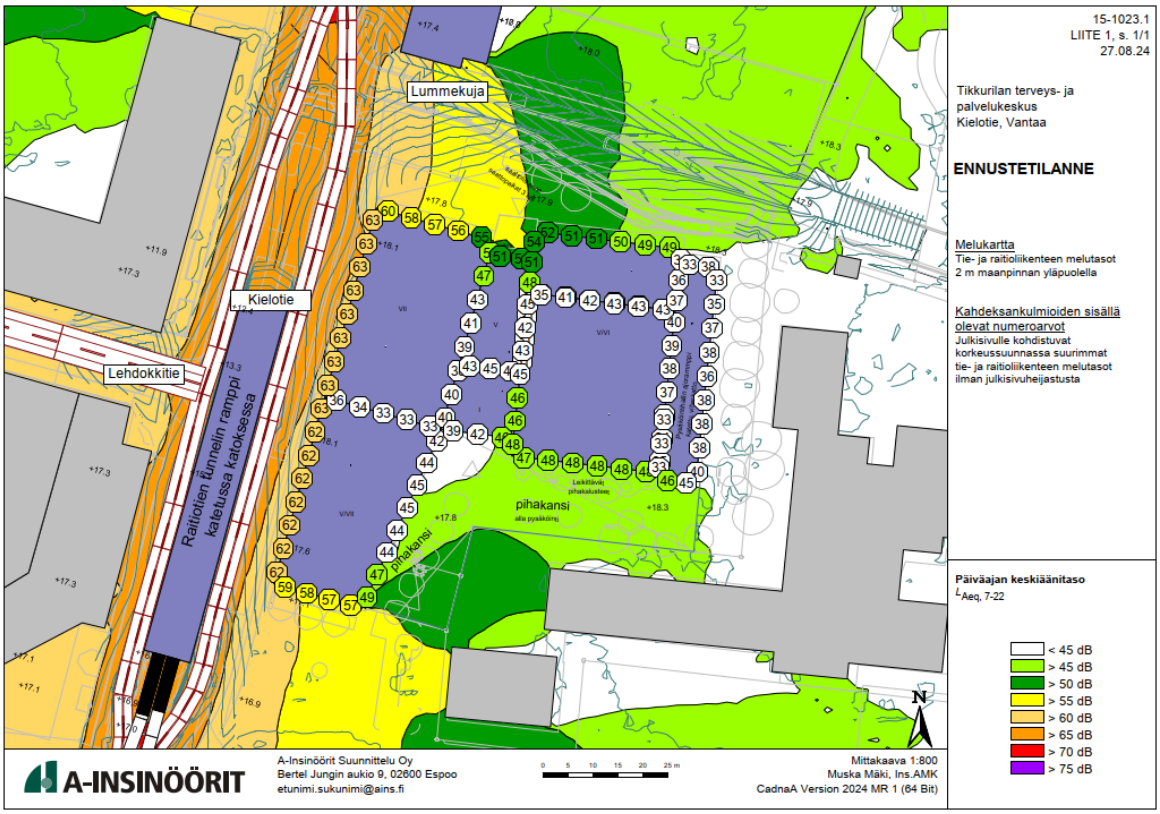
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa.

Vantaan ohjeistuksen mukaisesti kohteessa tulee soveltaa opetus- ja kokoontumistiloissa äänitasoerotusta tie- ja raideliikennemelua vastaan ΔL_A = 35 dB kun, kohdistuvat tasot ovat 60…64,9 dB ja ΔL_A = 30 dB kun kohdistuvat tasot ovat 55…59,9 dB. Yli 65 dB kohdistuvat tasoista on määritetty tarvittavan erillinen meluselvitys. Toimistotiloille ohjeen mukaiset äänitasoerotukset ovat 5 dB pienempiä. Kyseiset äänitasoerotukset ovat määräviä, mikäli laskennan mukaisesti lasketut äänitasoerotukset jäävät pienemmiksi.

A-Insinöörit on tehnyt meluselvityksen kohteeseen 28.8.2024. Kohteen julkisivuille muodostuvat ulkovaipan ääneneristysvaatimukset ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Kohteeseen on suunniteltu vain päiväaikaista toimintaa (klo 7–22). Hoito- ja potilastiloissa, sekä opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoa, jonka mukaan liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan (L_{Aeq},7–22) 35 dB. Liike- ja toimistotiloissa liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan (L_{Aeq},7–22) 45 dB.

Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 63dB. Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin suositus äänitasoerovaatimukseksi potilas- ja hoitotiloille sekä opetus- ja kokoontumistiloille on $\Delta L_{A,vaad}$ = 28 dB.

Raitioradan katos on mallinnettu selvityksessä täysin umpinaisena (katto ja seinät umpinaisia rakenteita). Suunnitelmien perusteella katoksen seinärakenteet toteutuvat kuitenkin osittain avoimina säleikköinä. Jos katoksen seinistä osa toteutuu avoimena, pääsee tunnelin suuaukon sekä raitiovaunun rampin melu vuotamaan aukoista rakennuksen julkisivuille. Aukkojen melulle ei ole pystytty määrittelemään äänitehotasoa. Tämän takia on suositeltavaa lisätä Kielotien puoleisen julkisivun äänitasoerovaatimukseen +2 dB, jotta tunnelin suuaukon vaikutus tulee huomioitua.



Suositus Kielotien puoleiselle julkisivulle sijoitettavien potilas-, hoito- ja kokoontumistilojen ulkovaipan äänitasoerovaatimuksesta $\Delta L_{A,vaad}$ on 30 dB. Kielotien puoleisissa **liike- ja toimistotiloissa** äänitasoerovaatimus $\Delta L_{A,vaad}$ on 20 dB, jonka voidaan katsoa täyttyvän tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, **ei**kä niille **ole tarpeen antaa erillistä ulkovaipan äänitasoerovaatimusta** asemakaavassa.

Kohteen **ulko-oleskelualueet** on suunniteltu sijoitettavan rakennuksen suojan puoleiselle maan tasossa olevalle pihakannelle. Kohteessa sovelletaan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitettyjä ulko-oleskelualueiden ohjearvoa, jonka mukaan A-painotettu keskiäänitasot eivät saa ylittää ulko-oleskelualueilla päiväaikana (LAeq,7–22) 55 dB (kohteeseen on suunniteltu vain päiväaikaista toimintaa).

Melukarttojen perusteella **päiväajan ohjearvo 55 dB alittuu** ennustetilanteessa päiväaikaan suunnitelluilla ulko-oleskelualueilla. Kohde ei sijaitse lentomelualueella.[1]

Tärinä ja runkomelu

Rakennusten ääniympäristöä koskevassa asetuksessa todetaan, että rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa on otettava huomioon rakennuspaikan melu- ja tärinäolosuhteet. Rakennuksen ääniympäristöä koskeva olennainen tekninen vaatimus täyttyy, jos rakennuksen melun- ja tärinäntorjunta sekä ääniolosuhteet suunnitellaan ja toteutetaan tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen asetuksen mukaisesti.

Kohteeseen tulee terveydenhuollon hoito- ja muita tiloja, mutta ei vuodeosastoja tai vastaavia potilashuoneita. Raitiotien sijaitessa tunnelissa **runkomelun ohjearvo** hoitotilojen osalta on L_{prm} 35 dB ja **tärinän ohjearvo** on $v_{w,95}$ 0.30 mm/s. Toimistotilojen ja vastaavien tilojen osalta on ohjearvot ovat L_{prm} 35 dB ja $v_{w,95}$ 0.60 mm/s. Mahdollisten liiketilojen osalta runkomelun ohjearvo on L_{prm} 40 dB.

Raitiotien on suunniteltu kulkevan kohteen kohdalla tunnelissa. Tunnelin suuaukko sijaitsee Kielotiellä hieman kohteen eteläpuolella. Vantaan Ratikan runkomelu- ja tärinäselvityksen (Vantaan ratikka – Tikkurila, Raitioliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitys, 17.1.2023) mukaan raitiotie

[1] Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 28.8.2024.

perustetaan paalulaatalle maanpinnalla ja tunnelissa peruskalliolle. Ratarakenne on kiintoraide, jonka alla alusrakenteena on noin 1 m paksu murskekerros.

Raitiotielle on kohteen kohdalla suunniteltu runkomelueristys ratarakenteeseen. Suunnitelman mukaan tunneliosuudelle tulisi 20 dB vaimennusrakenne ja tunnelista maanpinnalla nousevaan luiskaan 15 dB vaimennus.

Raitiotiellä liikennöiväksi kalustoksi on oletettu muualla pääkaupunkiseudulla käytetty pikaraitiovaunua (Škoda Transtech Smart Artic X54 & X75). Ajonopeudet kohteen kohdalla ovat arviolta 30–40 km/h.

Arvioitu tärinätaso on suurimmillaan noin 0.05 mm/s. Laskennallisen arvion perusteella **tärinän ohjearvot eivät ylity,** vaikka rakennuksen rungon resonanssit voimistaisivat tärinää.

Arvioitu runkomelutaso on suurimmillaan katutasossa noin 35 dB. Laskennallisen arvion perusteella **runkomelun ohjearvot eivät ylity kohteessa**, jos raitiotiehen suunnitellut runkomelun vaimennusratkaisut toteutuvat. Arvion perusteella katutasoon sijoittuvissa hoitotiloissa runkomelutaso on ohjearvo L_{prm} 35 dB alittuu. Katutason liiketilojen osalta runkomelun L_{prm} 40 dB ohjearvo alittuu. Ylemmissä kerroksissa runkomelu vaimenee katutasoon nähden.[2]

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupölyn määrä. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (No_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) pitoisuuksia.

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

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Typpidioksidin ei arvioida enää ylittävän vuositasolla raja-arvoa eikä tuntitasolla raja- ja ohjearvoja. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m^3 syyskuukausina 2023. Typenoksidien pitoisuudet ovat laskeneet merkittävästi viimeisen kolmen vuosikymmenen aikana, jolloin mittauksia on tehty. Typpidioksidipitoisuudet kuitenkin typpimonoksidia hitaammin, mutta viime vuosina myös typpidioksidipitoisuudet ovat laskeneet selvästi.

Hengitettävät hiukkaset, PM_{10} ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvo (50 µg/m^3) ei ole ylittynyt pääkaupunkiseudulla vuoden 2006 jälkeen. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Tikkurilassa raja ylittyi yhtenä päivänä syyskaudella 2023.

Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo (70 µg/m^3) ylittyy tavanomaisesti erityisesti katupölyaikaan liikenneympäristöissä. Syyskaudella 2023 sitä ei Tikkurilassa ylitetty. WHO:n vuorokausiohjearvo (45 µg/m^3, 3 ylitystä sallitaan vuodessa) ylittyi vuoden aikana useimmilla pääkaupunkiseudun mittausasemilla. Liikenteen pakokaasujen ja energiantuotannon hiukkaspäästöt ovat vähentyneet 1990-luvulta lähtien. Tämä yhdessä katujen tehostetun puhdistuksen ja pölynsidonnan kanssa on vähentänyt hiukkaspitoisuuksia.

Pienhiukkasten $PM_{2,5}$ pitoisuuksiin vaikuttaa pääkaupunkiseudulla kaukokulkeuma, liikenne ja pientalojen tulisijojen käyttö. Vuosien varrella on voimakasta vaihtelua ja säätekijöillä on suuri vaikutus ilmansaasteiden kulkeutumiseen. Ajoittain kaukokulkeutuneet hiukkaset nostavat pitoisuuksia, joskin vuosipitoisuudet ovat laskeneet 2000-luvulla.

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

[2] Tikkurilan terveys- ja perhekeskus, Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 10.7.2024.

Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvoylitykset ovat nykyisin erittäin poikkeuksellisia. Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvotasot eivät ylittyneet syys–marraskuun aikana.[3]

Ilman **mustalla hiilellä** (BC) tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet vuonna 2023 vaihtelivat 0,3 µg/m^3 (Kallio) ja 0,6 µg/m^3 (Mäkelänkatu, Hämeenlinnanväylä) välillä. Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin 0,2–0,5 µg/m^3. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Ajoneuvojen kiristyneet hiukkaspäästönormit ja hiukkaspäästöjen puhdistustekniikat ovat vähentäneet tehokkaasti mustan hiilen päästöjä. Mustan hiilen pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä ajoneuvokannan uudistumisen myötä varsinkin vilkasliikenteisissä ympäristöissä. Pääkaupunkiseudun pientaloalueilla tehdyissä mustan hiilen mittauksissa ei ole ollut havaittavissa yhtä voimakasta laskevaa trendiä kuin vilkasliikenteisissä ympäristöissä.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

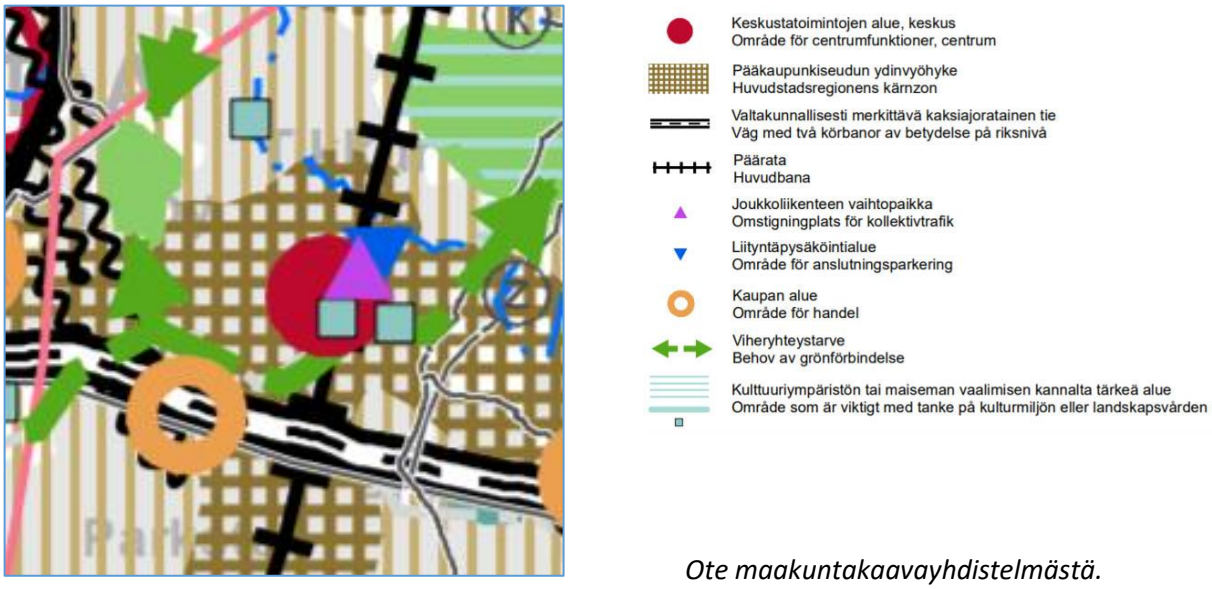
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen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

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

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

[3] https://julkaisu.hsy.fi/ilmanlaatu-paakaupunkiseudulla-vuonna-2023/kokoraportti.html

Maakuntakaava

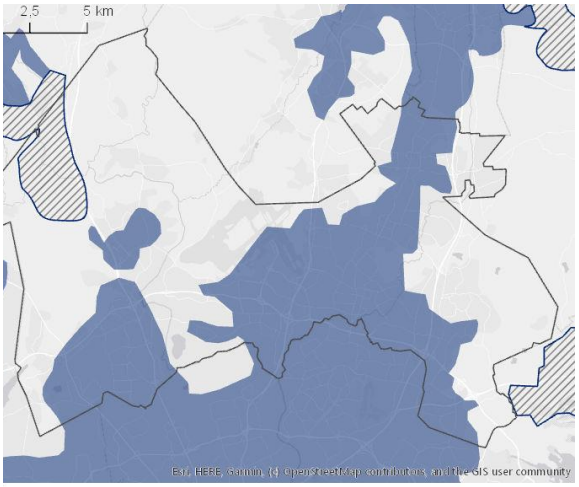


Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Siinä asemakaava-alue on keskustatoimintojen aluetta ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSLn 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.

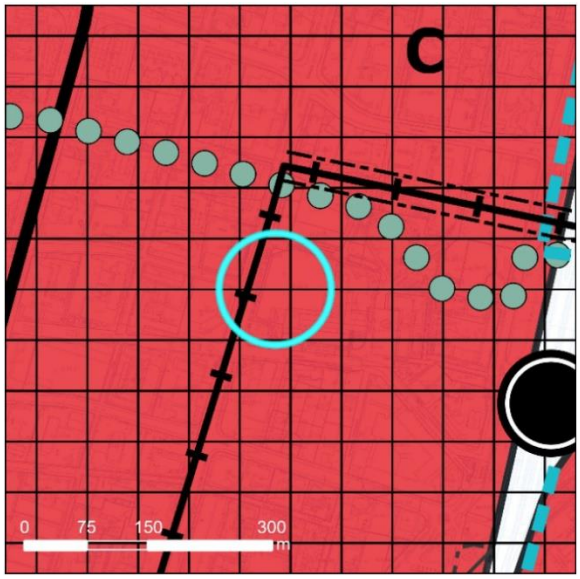


MAL ensisijainen vyöhyke

MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Asemakaavoitettava alue sijoittuu MAL:n mukaiselle ensisijaiselle vyöhykkeelle. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSLn hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava

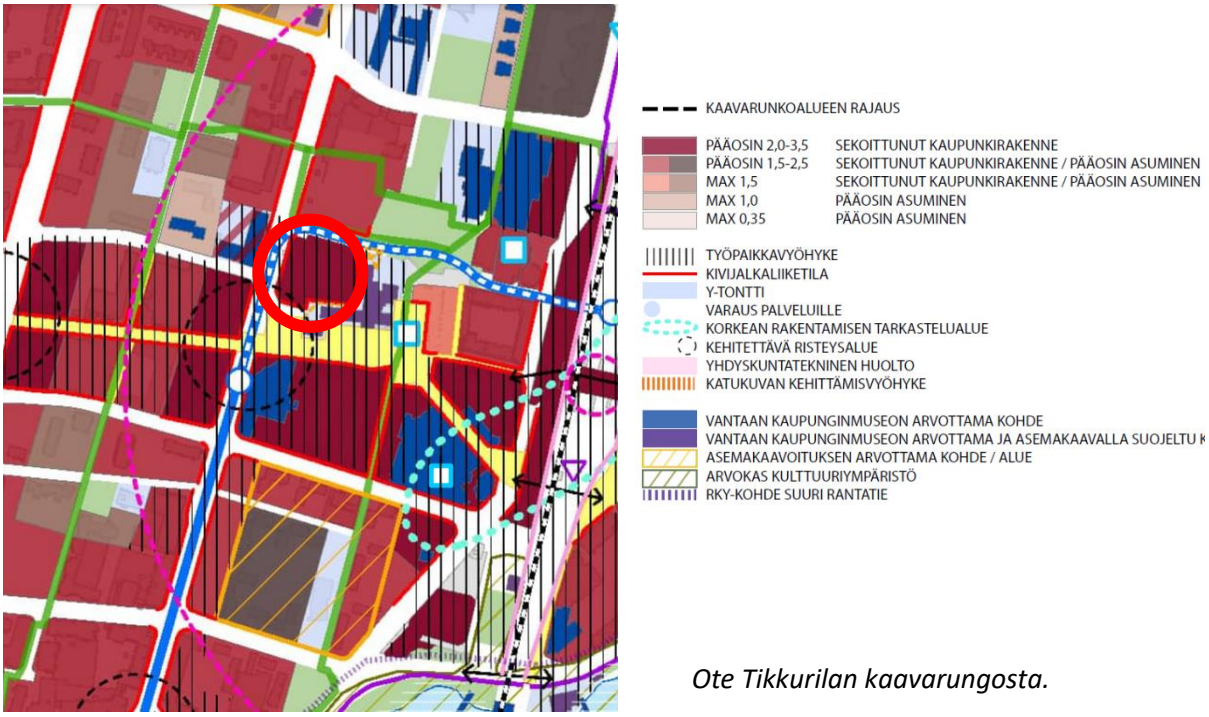


Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Kielotielle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Ote Vantaan yleiskaavasta.

Tikkurilan kaavarunko 2020



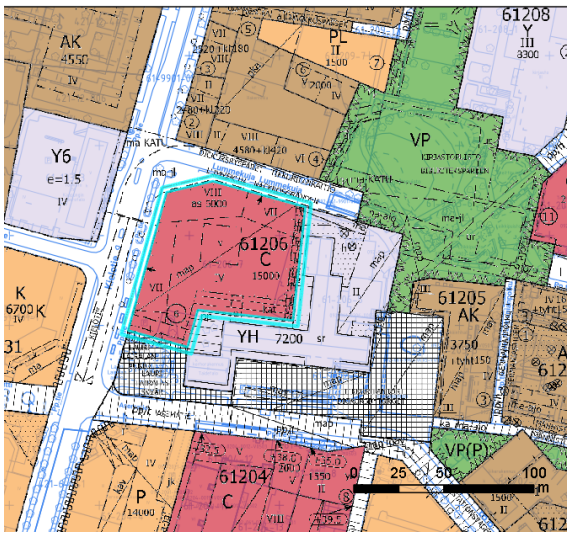
Ote Tikkurilan kaavarungosta.

Kaavamuutosalue on merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoittuu työpaikkavyöhykkeelle. Katujen varsille on osoitettu kivijalkaliiketiloja. Viereinen kaupungintalo on merkitty suojelluksi.

Ratikan linjaus kulkee Kielotiellä ja Lummetiellä. Asematie ja Lauri Lairalan aukio on merkitty kävelykeskustaksi, Kielotien ja Asematien risteys kaupunkikuvallisesti kehitettäväksi risteysalueeksi.

Tikkurilan kaavarunko 2020 on kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä. Hanke on kaavarungon mukainen.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymä asemakaavamuutos 002365. Kaavoitettava kiinteistö on siinä osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, C.
Sen rakennusoikeus on 21 000 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku kahdeksan. Liike- ja palvelurakennuksille on määrätty 4 000 ja asunnoille 6 000 kerrosneliömetriä. Viereinen kaupungintalo on suojeltu asemakaavalla.
Kielotiellä on voimassa ratikan asemakaavamuutos 002457 ja Lummekujalla maanalainen asemakaava 611300ma. Molemmat ovat kaupunginvaltuuston 22.6.2022 hyväksymiä. Lummekujan maanpäällisellä osuudella on voimassa kaavamuutos 002352, Kielotie 15 (Kv 26.8.2019).

Ratikan kaavarunko

Ote ratikan kaavarungosta.

Kaava-alue on osoitettu keskusta-alueeksi, C, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Korttelin eteläpuoli on kaupunkikuvallisesti tärkeää, avointa kaupunkitilaa ja Asematie kävelykatua. Asematien ja Kielotien risteykseen on merkitty maamerkki eli merkkirakennus, rakennelma tai taideteos. Kielotien ja aukion puoleiset julksivut on osoitettu vahvaksi kaupalliseksi julkisivuksi. Raitiotien linjaus tunneleineen ja pysäkkeineen kulkee Kielotiellä ja Tikkurilanraition tunnelissa. Orvokkipolku on näytetty Kirjastopuistoon johtavana vehreänä kulkureittinä.
Kaavarunkoluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2022. Ratikan kaavarunko hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023

Vantaan ratikka

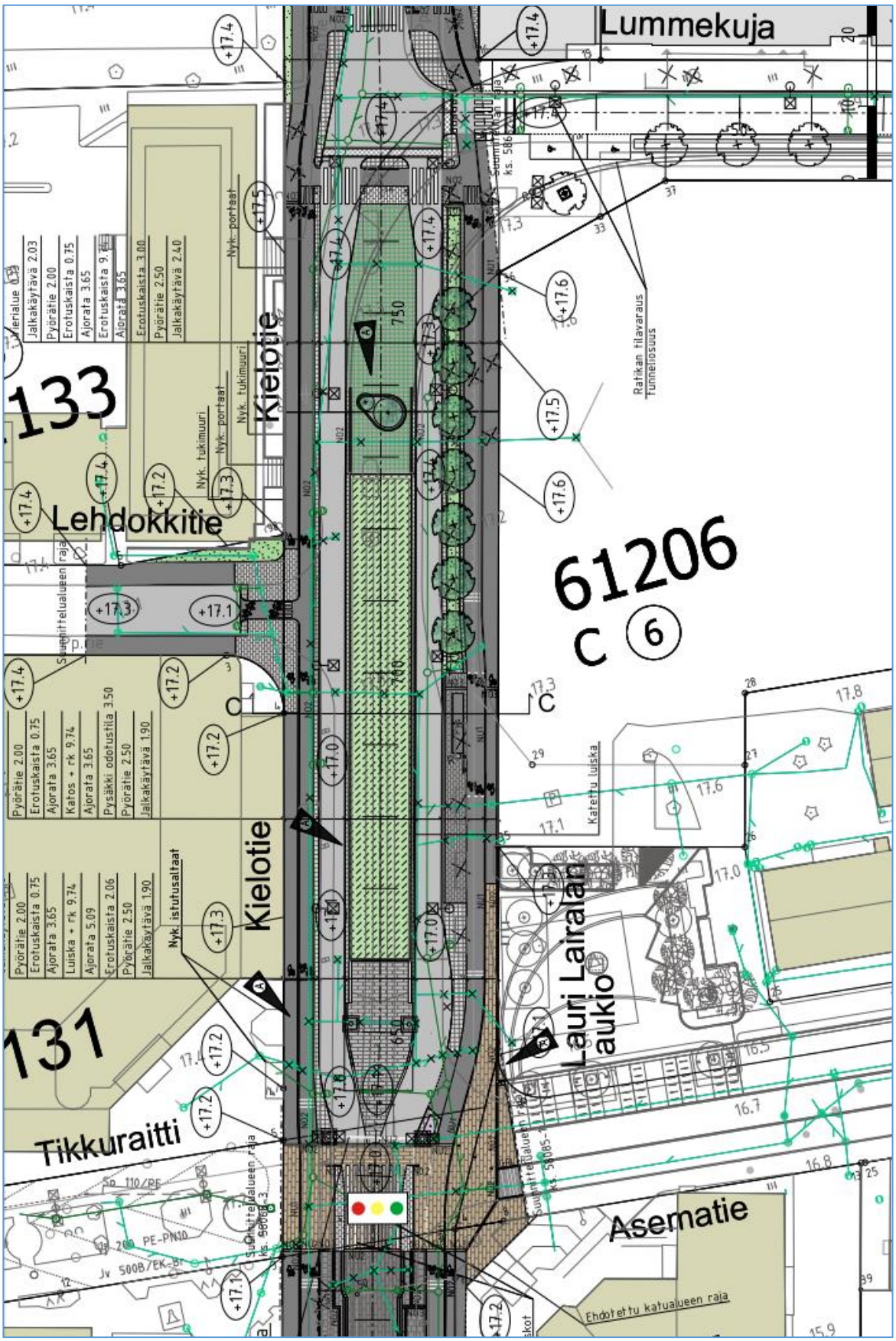
Kuva. Ratikka Kielotien ja Tikkurilanraition (maan alla Lummekujan kohdalla) katualueella. (Sitowise Oy, katusuunnitelma 23.3.2023.

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

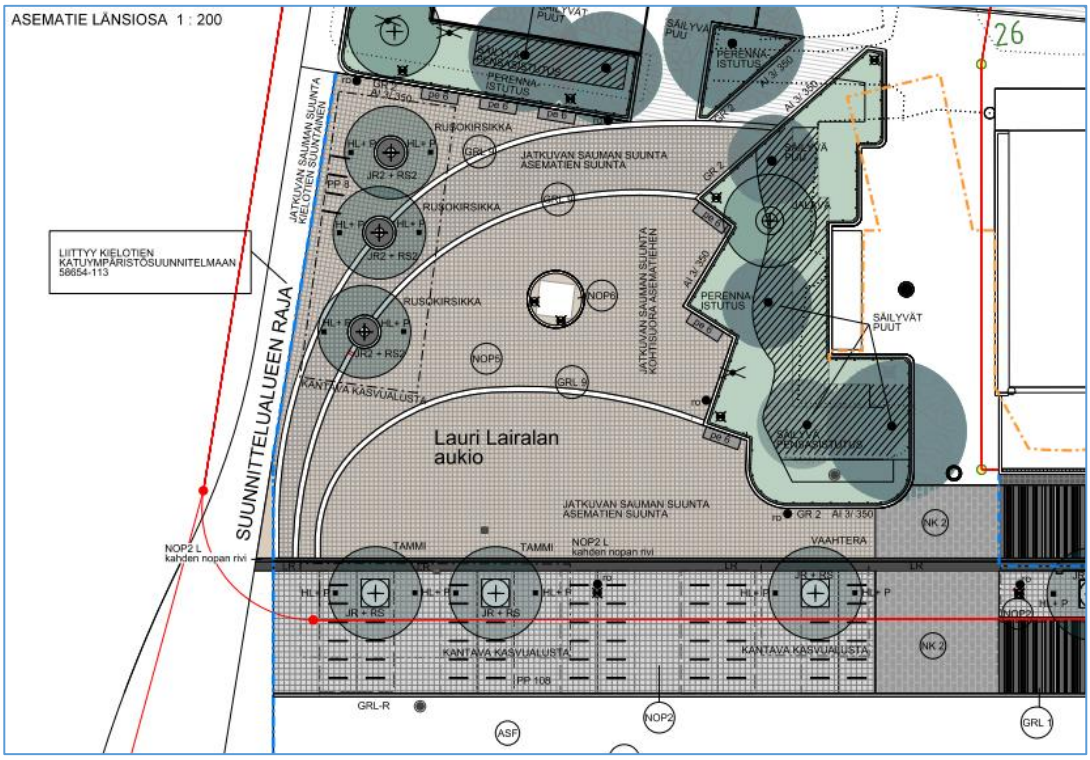
Yleissuunnitelmassa on tutkittu hanke- ja vertailuvaihtoehtoja sekä laadittu matkustajamääräennusteita. Lisäksi on arvioitu ratikan vaikutuksia kulkutapoihin, liikenteelliseen saavutettavuuteen, tieliikenteen suoritteisiin ja onnettomuuksiin, päästöihin, matka-aikoihin lentoasemalle, maankäyttöön ja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

Katu- ja puistosuunnitelmat

Vantaan ratikalle on laadittu sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Ratikkakatuihin liittyville kaduille on suunniteltu uudet jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita sekä valaistusta parantavat järjestelyt. Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Kaava-aluetta sivuavat suunnitelmat ovat valmistuneet vuonna 2023 ja 2024.



Kielotien ja Lummekujan katusuunnitelma, Sitowise, 1.3.2024.



Katuympäristösuunnitelma, Maisemasuunnittelu Hemgård, 28.11.2023.

Lauri Lairalan aukiolle on laadittu suunnitelma osana Asematien kävelykaduksi muuttamista. Suunnitelmia on päivitetty ratikan katusuunnitelmien yhteydessä. Suunnittelusta on vastannut Maisemasuunnittelu Hemgård.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöt ja tilat jätti kaavamuutoshakemuksen 4.9.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002548 ja kaavoitus tuli vireille 21.9.2023.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 19.12.2022 § 11 periaatteet, joilla mahdollistetaan terveys- ja hyvinvointikeskuksen sijoittuminen tontille 92-61-206-7 osoitteessa Kielotie 13 Tikkurilassa. Päätöksessä todettiin, että kyseisen tontin ostaminen saatetaan erikseen kaupunginvaltuuston päätettäväksi, ja että tontin kauppahinta tulee perustumaan ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan laatimaan markkinahintaiseen arvonmääritykseen.

Vantaan Kaupunginhallitus päätti 4.9.2023, että Vantaan kaupunki antaa suunnitteluvarauksen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle tai sen myöhemmin osoittamalle keskuksen toteuttavalle taholle Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja tontinluovutuksen valmistelua varten ja suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen seuraavin ehdoin: Tikkurilan terveys- ja perhekeskus -hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Hanke vastaa hankekehityksestä sekä asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista. Arkkitehtisuunnittelutoimisto tulee valita arkkitehtuurikilpailun kautta tai valittavalla arkkitehtisuunnittelutoimistolla tulee olla näyttöjä aikaisemmista vastaavan vaativuustason onnistuneista suunnittelukohteista kaupunkiympäristössä.

Tikkurilan keskusta on voimakkaan kehityksen, muutoksen ja rakentamisen kohteena. Vantaan kaupunki on mm. päättänyt rakentaa raitiotien, jonka linjaus kulkee varattavan kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Hankkeen tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa hankkeen vaikutuspiirissä olevat muut hankkeet.

Asemakaavan muutoksessa tullaan määrittelemään mm., että
- rakennettavien tilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset
- katutasoon tulee sijoittaa kaupallisia liike- tai palvelutiloja.
- Varattava kiinteistö on tarkoitus vuokrata varauksen saajalle. Varauksen voimassaolon aikana käydään läpi alueen luovuttamiselle asetettavat ehdot ja laaditaan maanvuokrasopimus.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös maanvuokraamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- Kaupunki voi yksipuolisesti perua suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
- varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
- kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamushenkilöelimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
- kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen aluehallitus päätti 13.6.2023 § 172 jättää osoitteessa Kielotie 13 sijaitsevaa kiinteistöä 92-61-206-7 koskevan suunnitteluvaraushakemuksen Vantaan kaupungille Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten. Hakemus on kirjattu saapuneeksi 20.6.2023. Hakemuksessa Vantaan ja Keravan hyvinvointialue esittää lisäksi Vantaan kaupungille, että Vantaan kaupunki käynnistäisi kiinteistön asemakaavan muutosprosessin yhteistyössä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen rakentamista varten.

Hyvinvointialue ilmoitti joulukuussa 2023 valinneensa hankkeen kaavavaiheen suunnittelijoiksi UKI-Arkkitehdit ja Tähti-Set Oy:n.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakijat
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

- HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet 21.9.2023 päivätystä **osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** pyydettiin 3.11.2023 mennessä (MRL 62 §)

Mielipiteitä saatiin kaikkiaan kahdeksan kappaletta. HSY ilmoitti, että nykyisten johtokuja- ja aluevarausten riittävyys ja jatkotarve sekä uusien johtokujien tarve tulee selvittää yhteistyössä HSY:n kanssa ja HSY:n on hyväksyttävä ne hankkeen yhteydessä. Vantaan Energia kaipasi tilavarausta muuntamolle Lummekujan puolelle. Vantaan kaupunginmuseo painotti, että vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella uudisrakennuksen sijoittuminen Tikkurilan kulttuurihistoriallisesti ja ajallisesti kerroksiseen kaupunkikuvaan, 1950-luvulla valmistuneen kunnantalon naapuriin. Maisemasuunnittelu Hemgårdin mielestä vähintäänkin Lauri Lairalan aukion itäreunan puusto tulisi säilyttää.

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 kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

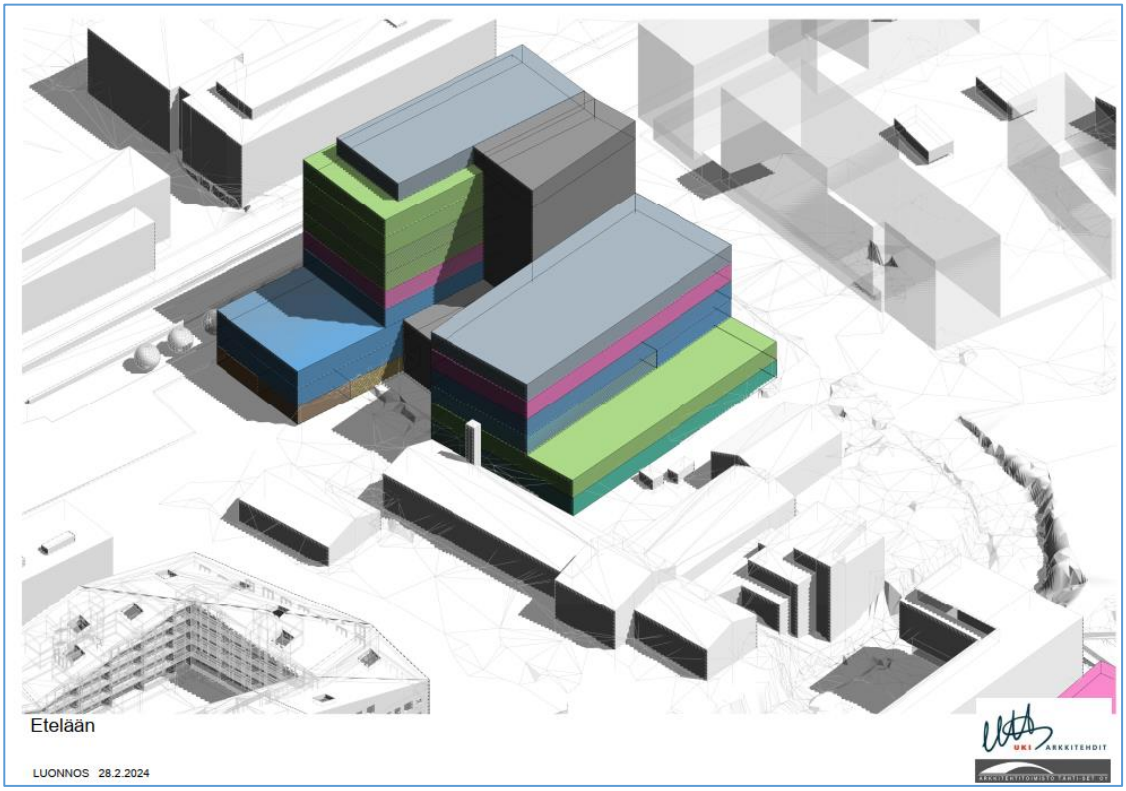
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Voimassa olevan vuonna 2021 hyväksytyn asemakaavan mukaisesti tontille sai rakentaa 21 000 kerrosneliömetriä enintään kahdeksaan kerrokseen. Tontille piti tulla Kaupunkiympäristön toimialan toimitilat. Katutasokerros oli varattu liiketiloille. Toimisto-osuuden päälle oli

vaadittu asuntoja neljään kerrokseen yhteensä 6 000 kerrosneliömetriä. Hanketta toteuttamaan oli valittu rakennusliike Lehto, joka kuitenkin vetäytyi hankkeesta rakennuslupavaiheessa. Vuodelle 2021 päivätyt suunnitelmat ovat PES-Arkkitehtien käsialaa.

Nykyiseen asemakaavaan perustuva toimistojen ja asuntojen muodostama hybriditalo ulottui reilusti viereisen Kielotie 15:n rakennusriviä korkeammalle.



Massamalli hankkeesta 28.2.2024

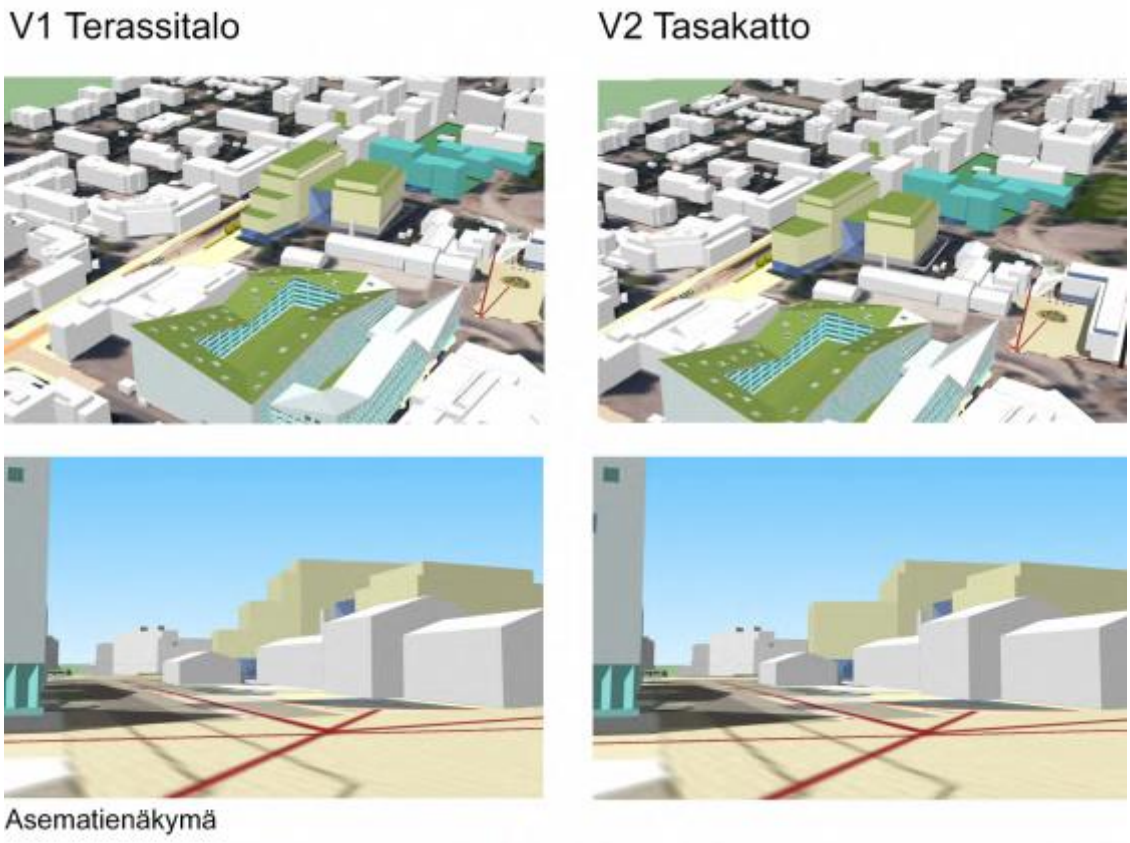
Vantaan Keravan hyvinvointialue palkkasi kaavavaiheen suunnittelukonsultiksi UKI-Arkkitehdit ja Tähti-Set Oy:n. Massoittelun perusperiaatteena oli jakaa iso rakennusvolyymi kahdeksi kappaleeksi, joista matalampi sijoittuisi lähemmäksi kaupungintalon pienimittakaista ympäristöä. Terveys- ja perhekeskuksen vaatimasta noin 21 000 kerrosneliömetrin volyymista suurin osa sijoittuisi siten Kielotien varteen korkeaan massaan. Pysäköinti sijoittuisi kokonaisuudessaan kellarikerroksiin.

Kaavaprosessin aikana vahvistui näkemys, ettei kellaripysäköintiä ole syytä ulottaa Lauri Lairalan aukion alle eikä siten estää puiden sijoittamista tilaan. Perustusten sijainti suhteessa tulevan ratikan tunnelin ankkurointeihin oli aluksi myös epäselvää. Vaadittiin kellarin sijoittamista vähintään 11,5 m päähän Lummekujan katualueen reunasta, mikä olisi taas ajanut koko

rakennuspakettia etelään kohti kaupungintaloa ja Lauri Lairalan aukiota. Kun ratikan rakennesuunnittelijoilta Sitowiselta saatiin varmistus siitä, että kellari voi ulottua tontin rajaan kiinni, kunhan hankkeen geosuunnittelija tekee tiivistä yhteistyötä ratikan suunnittelijoiden kanssa.

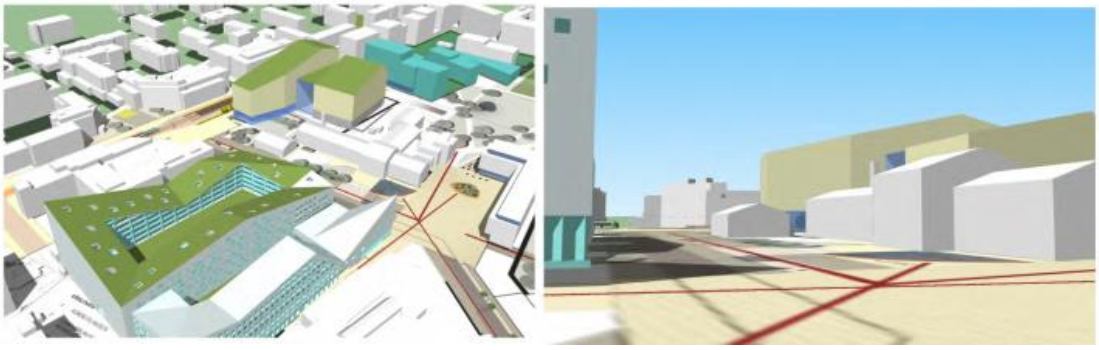
Ainut ajateltavissa oleva ajoyhteys on Lummekujan kautta, josta pitää hoitaa saattoliikenne sekä huoltoajo ja ajo pysäköintihalliin. Kellariin johtava ajoluiska oli aluksi rakennuksen sisällä, mutta se toisaalta olisi tehnyt uuden rakennuksen ja kaupungintalon väliin jäävästä tilasta visuaalisesti entistä kapeamman verrattuna avoluiskaan, joka on rajattu riittävin umpinaisin kaitein.

Kun rakennusmassaa voitiin viedä Lummekujan suuntaan, saatiin enemmän väljyyttä sen ja kaupungintalon väliin. Rakennusmassaa oli tarpeen kaventaa myös siten, että se vetäytyisi kauemmas tontin itärajasta, jolloin kaupungintalon ja uuden rakennuksen välisestä tilasta ei tulisi kuilumaisen kapea. Sen oli tarkoitus kuitenkin toimia yhtenä kävely-yhteytenä Asematien ja Kirjastopuiston välillä.
Tärkein lähestymissuunta rakennukseen on Asematien suunnasta Lauri Lairalan aukion läpi. Kävelijät ja pyöräilijät lähestyvät todennäköisimmin etelästä kävelykadun suunnasta. Kun lähimmät bussi- ja ratikkapysäkit vielä sijoittuvat Kielotien varteen tontin eteläpuolelle, on pääsisäänkäynnin asema itsestään selvä. Lummekujan suunta on toisaalta taas tärkeä taksi- ja muun saattoliikenteen kannalta.



Asematienäkymä

Pohjakerroksen ja sen toimintojen löydettyä paikkansa tutkittiin vielä erilaisia massoitteluvaihtoehtoja. Matalampi osa sijoittuu kaikissa ehdotuksissa etelään aukion ja kaupungintalon suuntaan. Eriasteisesti terassoituvia malleja tarkasteltaessa vahvistui näkemys, että tietty massallinen yksinkertaisuus luo rauhallisemman taustan kaupungintalolle, kun näkymää tarkastellaan Asematieltä kirkon suunnasta (kuva yllä).



Loivasti laskeutuvat lapekatot taas saivat innoituksena jalankulkuympäristön nykyisten rakennusten muodoista. Kirkon kortteli ja Dixi sekä myös itse kaupungintalo puoltavat lapekaton valintaa. Rauhallisena kohti kävelyakselia laskeutuvat katot asettuvat kaupungintalon taustalle teräväkulmaisina pykältyviä terassiratkaisuja luontevammin.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

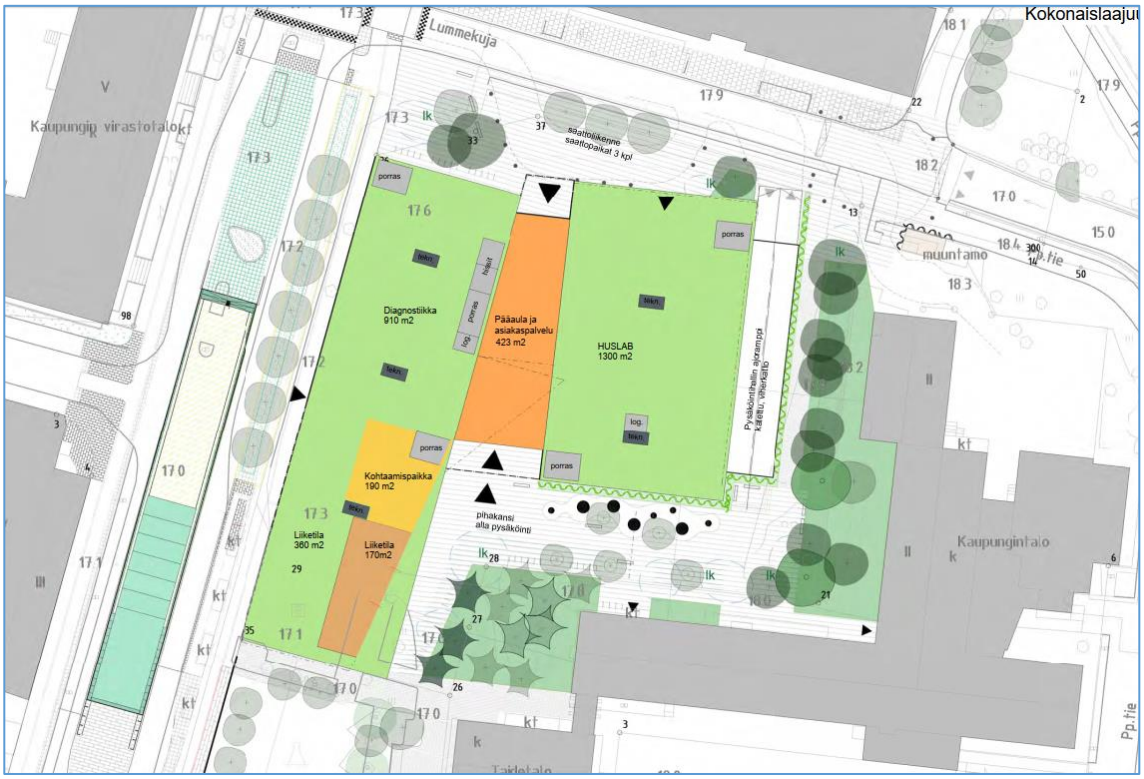
Kielotie 13:n tontti on ahdas ja ympäristö säätelee paljon uuden rakennuksen sijoittumista ja pohjakerroksen pinta-alaa. Liikenteellisesti se sijoittuu kohtaan, jossa kävelyalueen ja ratikan linjauksen ja tunneliin johtavan luiskan takia Lummekuja on ainut mahdollisuus tonttiliittymälle. Lummekujan alle sijoittuu ratikan tunneli, mikä tuo haastetta perustusten ja ankkurointien yhteensovittamiselle. Saattoliikenteen vaatima tila Lummekujan puolella määrittää rakennusmassan pohjoisimman mahdollisen sijainnin.

Lummekujan sisäänkäynnin lisäksi varsinainen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen eteläjulkisivuun. Se suuntautuu kohti Asematien kävelyakselia, bussipysäkkejä sekä ratikan tulevia pysäkkejä kohti. Myös reitit Tikkurilan matkakeskuksesta suuntautuvat luontevimmin tätä kautta.

Idässä haasteena on herkkä suhde kaupungintalon suojeltuun rakennukseen. Väliin jäävän tilan tulee olla riittävä ja myös läpikuljettava raittina kävelyakselilta Kirjastopuistoon.

Itse hankkeen vaatimuksena on luonnollisesti riittävä pinta-ala toimintoja maantasokerrokseen, jotta toiminta olisi mahdollinen myös vuorokauden aikoina, jolloin osa keskuksesta on mahdollista sulkea.

Sijainti keskeisesti Tikkurilan ytimessä, suojellun rakennuksen naapurissa asettaa hankkeen arkkitehtuurille kovat odotukset. Suuren volyymin jakaminen kahdeksi pienemmäksi tuo rakentamisen lähemmäksi Tikkurilan keskustan ja kävelykadun mittakaavaa. Pienempi massoista sijoittuu luontevasti kaupungintalon taakse, kun taas Kielotien ympäristö kestää korkeampaa rakentamista.



Asemapiirros, UKI-Arkkitehdit, Tähti-Set, 19.9.2024

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaava muuttuu nykyiseen verrattuna varsin vähän. Alue säilyy edelleen C- eli keskustatoimintojen korttelialueena. Myöskään 21 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeuteen ei tehdä muutoksia. Kerrosluku jopa alenee edellisen vaiheen VIII:sta VII:ään, joskin terveys- ja perhekeskuksen vaatima korkeampi kerroskorkeus ei tee rakennuksesta matalampaa. Katutasoon vaaditaan liiketilaa vähintään 530 m^2 ja osa siitä on toteutettava ravintolatilana. Pysäköinti sijoittuu ratkaisussa kahteen maanalaiseen kerrokseen.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 0,62 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 21 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=3,38.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen keskustamainen rakentaminen on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja viereisen kaupungintalon naapuriin. Rakennuksen arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualue rakennetaan tiiviisti ja tehokkaasti, joten maanvaraista pihaa jää vähän. Viherkatoin, istutuksin, köynnöksin ja mahdollisin huleveden viivytyspainantein sekä keräyskasetein varmistetaan hulevesien tonttikohtainen keräys.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Itään

Länteen

Korttelijulkisivut itään ja länteen, UKI-Arkkitehdit ja Tähti-Set

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Korttelin käyttötarkoitus on C eli keskustatoimintojen korttelialue. Se mahdollistaa terveys- ja perhekeskuksen rakentamisen hankesuunnitelman kokoisena. Lisäksi katutasokerrokseen vaaditaan 530 m^2:n ala liiketiloja varten. Osa liiketiloista tulee toteuttaa tilana, joka mahdollistaa ravintolan toiminnan eli ilmanvaihto ja rasvanerotuskaivot pitää huomioida jo rakennuslupavaiheessa.

Käyttötarkoitus mahdollistaa myös muuta keskusta-alueelle soveltuvaa toimintaa. Tällä haluttiin varmistaa se, että kaava olisi ajan tasalla myös siinä tilanteessa, että esitetyn kaltaista keskusta ei tulekaan tai se vaatii tulevaisuudessa erityyppisen konseptin, kuin mihin nyt on varauduttu. Siksi on varauduttu mm. melumääräyksissä yöpymisen mahdollistaviin vuodepaikkaisiin potilashuoneisiin tai majoitushuoneisiin. Tavanomaista asumista ei sallita.

Toimintaa koskevien määräysten ollessa väljät on puolestaan rakennusalueen rajat sidottu tiukasti viitesuunnitelman mukaisiksi. Jouston varaa ei ole missään ilmansuunnassa. Pohjoisessa saattoliikenteen vaatima tila täyttää katutason. Lisäksi ratikan tunneli tulee vastaan pohjoisessa ja lännessä. Etelässä on Lauri Lairalan aukio, jota ei haluttu pienentää nykyisestään ja idässä puolestaan kaupungintalo. Keskuksen ja suojellun kaupungintalon väliin haluttiin jättää riittävästi tilaa, joka toimii myös reittinä kävelykadun ja Kirjastopuiston välillä.

Rakennusoikeus määriteltiin hyvinvointialueen tahdon mukaisesti 21 000 kerrosneliömetriin. Rakennusmassa jakautuu kahteen päämassaan. Kielotien puolella kerrosluku on VII ja pienempi, kaupungintalon puoleinen massa on enintään kuuden kerroksen korkuinen. Keskiosa, joka on aulatilaa, on päämassoja matalampi. Kerroslukujen päälle tulee vielä ilmanvaihdon vaatimat tilat liki kerroksen korkuisina.

Koska terveyskeskustyyppinen toiminta vaatii paljon tekniikkaa, on kerroskorkeus tavanomaista korkeutta suurempi. Katutasossa 6 metriä ja muissa kerroksissa noin 4,5 metriä. Siksi vesikaton ylin mahdollinen korkeus merkittiin kaavakartalle. Räystäskorot puolestaan varmistamaan halutun muotoinen viisto lapekatto, joka viettää etelää ja kävelyakselia kohti.

Arkkitehtuurin määrätään olevan kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennuksen tulee olla massoittelultaan ja korkeudeltaan vaihtelevaa. Rakennukset tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muuraten. Lähinnä kaupungintaloa käytetään vaaleasävyistä tiiltä, Kielotien varressa tummempaa. Puuta ja lasia saa käyttää. Suuret lasipinnat tulee käsitellä siten, että

saadaan vähennettyä lintujen törmäysriskiä. Katutasossa myös luonnonkivipinta on sallittu. Sisäänkäyntejä tulee korostaa materiaalein ja katoksin.

Kielotien puoleinen julkisivu on massiivinen. Sen katutason tulee olla osittain sisäänvedetty. Lisäksi julkisivua tulee elävöittää yksittäisin ulokkein esim. parvekkein tai erkkerein.

Katutasokerroksen tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma. Liiketilojen ikkunat tulee tehdä näyteikkunajulkisivuina. Liiketiloihin tulee lisäksi olla suora yhteys katutasolta ilman portaita tai luiskia. Lauri Lairalan aukion laitaan määrätyt ravintolatilat tulee olla avattavissa ulkotilaan suurin ovin tai ikkunoin. Kohtaan on varattu tila arkadille, mikä mahdollistaa sateelta suojatun terassin ravintolan yhteyteen.

Terveyskeskuksen pääsisäänkäynnit sijoittuvat rakennusten väliin sijoittuvan nivelkohdan molemmin puolin, toinen etelän suuntaan kohti Asematietä ja aukiota. Kävellen tai pyörällä saapuvat käyttävät enimmäkseen eteläistä sisäänkäyntiä. Samoin ratikan tai bussien pysäkeiltä tulevat. Pohjoisessa Lummekujalla oleva sisäänkäynti palvelee varsinkin saattoliikenteenteellä saapuvia. Saattoliikenteelle on tilaa myös ylemmässä kellarikerroksessa, josta on suora hissiyhteys kerroksiin.

Pysäköinti sijoittuu kokonaan kahteen kellarikerrokseen. Sinne sijoittuu myös rakennuksen huolto ja logistiikka. Tekniset tilat sijoittuvat kellarin lisäksi kattokerroksiin, jossa ne tulee integroida rakennusmassan sisään. Kiinteistömuuntamolle varataan tila katutasoon Lummekujan varteen. Kellarikerrosten pysäköintiin ajetaan ajoluiskaa pitkin Lummekujalta. Luiska on katettu.

Maanvaraista pihaa jää tontille varsin vähän, koska kellaripysäköinti ulottuu suurimmalle osalle tonttia. Ajoluiskan ja kaupungintalon väliin jäävä osuus on maanvaraista, mutta sielläkin johtovaraukset vaikeuttavat suurten puiden istuttamista. Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,8. Luvun ja hulevesien viivytystarpeen saavuttamiseksi mm. katot tulee tehdä kasvikattoina ja vähintään tasakatto-osuudet paksummalla kasvualustalla, mikä mahdollistaa maksaruohokattoa rehevämmän kasvillisuuden ja paremman hulevesien viivytyksen. Myös köynnöksin saadaan vihertehokkuutta nostettua. Hulevesiä tulee viivyttää mahdollisuuksien mukaan maanvaraisissa kasvillisuuspintaisissa painanteissa. Lisäksi tarvitaan maanalaisia huleveden keräyskasetteja tai ylisuuria putkia. Maanalaisten kasettien tai ylisuurien putkien tarvetta voidaan vähentää lisäämällä paksumpaa niitty- tai heinäkattoa kaikille katto-osuuksille.

Näkymä pohjoiselle sisäänkäynnille ja Kielotielle, UKI-Arkkitehdit ja Tähti-Set

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava mahdollistaa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen sijoittumisen aivan kaupunginosan ytimeen. Keskus on hyvin saavutettavissa Asematien kävelykadulta. Bussipysäkit ovat tulevan rakennuksen vieressä Kielotiellä ja ratikan pysäkit korttelin verran etelämpänä. Tikkurilan matkakeskukseen on matkaa 300 metriä.

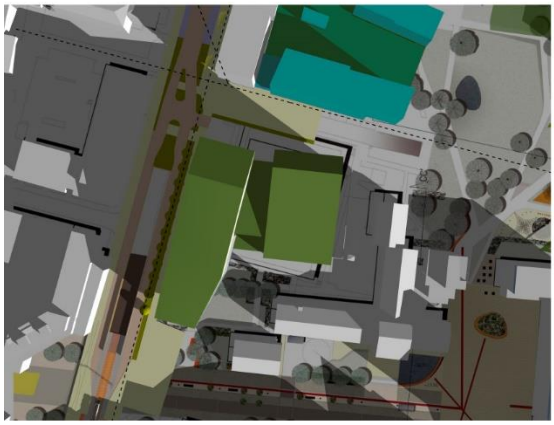
Ympäristö on tiiviisti rakennettu keskustarakennetta. Korttelin itäpuolella on Kirjastopuisto.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna, sillä tontilta on purettu kaupungin virastotalo ja tilalla on iso asfalttikenttä, joka toimii pysäköintialueena ja osan vuodesta ravintolayrittäjän kesäterassina. Kaavassa kaupunkikuvaan sovitusta on varmistettu massoittelua ja korkeutta koskevin määräyksin. Massoista pienempi on osoitettu kaupungintalon viereen. Lisäksi rakennukset madaltuvat kohti kävelykatua. Viistojen lapekattojen käyttäminen sitoo rakennuksen kävelykadun ympäristöön, jossa kirkon kortteli ja Dixi ovat kattomuodoiltaan samanhenkisiä. Myös aseman tuntumaan kaavailtujen uusien kortteleiden keskeinen ajatus on ollut kohti kävelykatua laskeutuva lapekatto. Lapekaton ansiosta räystäskorkeudet Lummekujan suuntaan asettuvat nyt +54.3:een ja Lauri Lairalan aukion suuntaan +45.0:aan, kun luvut aiemmassa virastotalosuunnitelmassa olivat +56.55 ja +52.1.

Kuva kirkon suunnalta, UKI-Arkkitehdit/ Tähti-Set

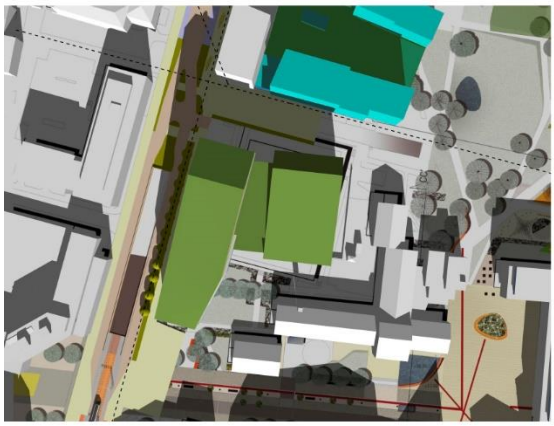
Kevät- ja syyspäiväntasaus 21.3 ja 21.9.



Klo 9.00

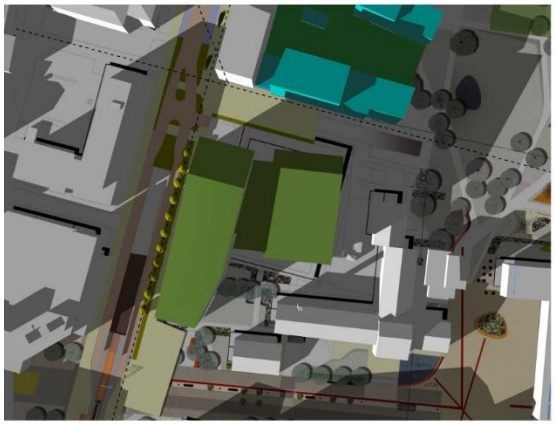
Kesäpäivänseisaus 21.6.

Klo 9.00



Klo 12.00

Klo 13.00



Klo 16.00

Klo 17.00

Palvelut ja työpaikat, taloudelliset vaikutukset

Tuleva terveys- ja perhekeskus parantaa toteutuessaan koko itäisen Vantaan terveys- ja sosiaalipalveluja kävelykeskustan ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ulottuvilla. Keskukseen tulee työpaikkoja reilulle 900 työntekijälle, joten se asiakasvirtoineen lisää Tikkurilan keskustan elinvoimaa ja on vetovoimatekijä myös uusien asukkaiden ja muiden palvelujen sijoittumiseen alueelle. Lisäksi Kivijalkaliiketilat mahdollistavat yritysten ja kaupallisten palveluiden sijoittumiseen keskeiselle paikalle osaksi kävelykeskustaa.

Rakennus tukeutuu valmiiksi rakennettuun katuverkkoon ja muuhun infrarakenteeseen, joten sijainti on myös taloudellisesti perusteltu.

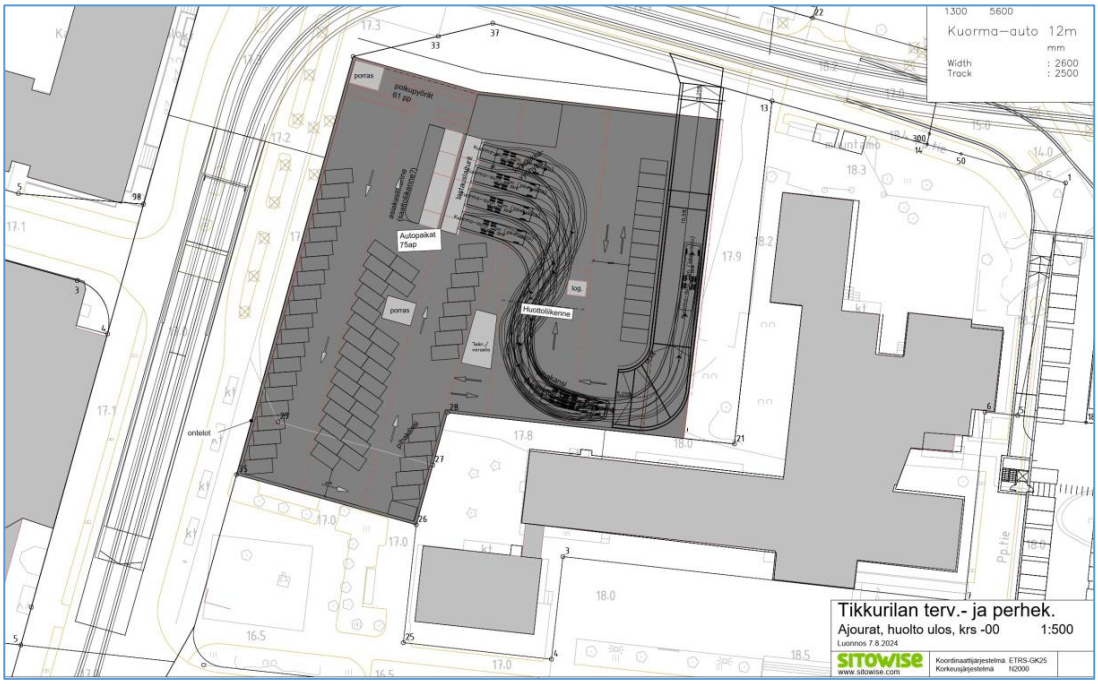
Sosiaalinen ympäristö

Hanke tuottaa terveys- ja sosiaalipalveluja itäpuolisen Vantaan asukkaille. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Viereinen Kirjastopuisto on tulevien asiakkaiden ja henkilökunnan käytössä. Samoin Lauri Lairalan aukio ja reittiyhteys Lauri Lairalan aukiolta Kirjastopuistoon sekä tontin piha-alueet toimivat oleskeluun ja virkistykseen.

Liikenne



Sitowise on laatinut hankkeen tarveselvitykseen perustuvan laskelman terveys- ja perhekeskuksen tuottamasta liikenteestä. Laskelman perusteella työntekijöitä olisi reilut 900 henkeä/arkivuorokausi. Asiakkaita olisi arviolta vajaat 4 000. HSL:n 2023 tekemän liikkumistutkimuksen mukaan 42 % keskuksen asiakkaista käyttäisi asiointiinsa joukkoliikennettä. Henkilöliikennetutkimuksen (2021) perusteella autoa käyttää keskimäärin 1,2 henkeä, joten kokonaistuotos vuorokautta kohti olisi1387 ajoneuvoa. Huipputunnille tästä osuisi 139 ajoneuvoa ja jos keskimääräinen käyntiaika olisi puoli tuntia, tulisi paikkatarpeeksi 70 autopaikkaa.

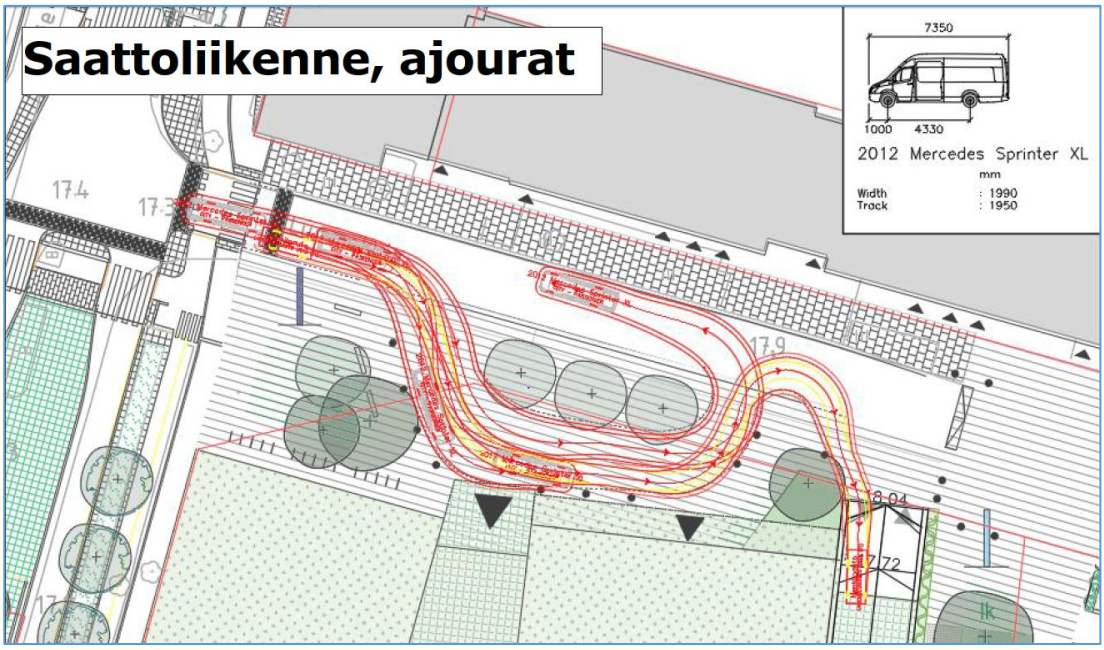
Työntekijöiden kulkumuotona henkilöauton osuus on 30-40 % (HUS:n työmatkaliikkumiskysely 2013). Kaksivuorotyössä paikkatarve sijoittuisi 139:n ja 185:n paikan välille. Kokonaisautopaikkatarpeeksi tulee 209–255 autopaikkaa.

Rakennuksen kahteen kellaritasoon mahtuu yhteensä 187 autopaikkaa. Lisäksi viereisen Tikkuparkin 177 autopaikkaa ovat käytettävissä.

Kellariin sijoittuu ylemmälle tasolle saattoliikenteen paikkoja suoraan hissien edustalle. Hissineljä laituripaikkaa huoltoajoneuvoille.

Lummekujan varteen sijoittuu kolmen invataksin yhtäaikainen saattomahdollisuus saattoliikennepaikalla.

Terveys- ja perhekeskus kaupungin ytimessä on toimintaa, johon Vantaan kaupungilla ei ole suoraan antaa autopaikka- tai pyöräpysäköintinormia. Siksi hankkeen tulee esittää laskelma tarvittavista paikoista rakennuslupaa haettaessa.



Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle. Kielotielle tulevan ratikan myötä katualue on varattu koko leveydeltä tarvittavalle infralle, joten katualueelle ei voida sijoittaa tontin kiinteitä rakenteita. Tontin suunnitelmat on yhteensovitettava ratikan suunnitelmien kanssa. Kaupungintalon kunnallistekniikka tulee myös ottaa huomioon keskuksen perustuksia ja kellaria rakennettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttamat pienhiukkaset on otettu huomioon ja rakennusten tuloilma on määrätty otettavaksi mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä eli käytännössä vilkasliiketeisistä kaduista.

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksin. Sisämelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 35 dB hoito-, potilas-, kokoontumis- ja opetustiloissa. Toimistotiloissa, vastaavissa työtiloissa ja liiketiloissa vaatimus on 45 dB. Majoitushuoneissa (joita ei ole tulossa tämänhetkisen tiedon valossa) L_{Aeq} ei saa ylittää päivällä arvoa 35 dB, eikä yöllä 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (L_{AFmax}) arvoa 45 dB.

Raideliikenteestä aiheutuva runkomelu L_{prm} rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitushuoneissa 30 dB:iin, hoito-, potilas-, kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB:iin, liiketiloissa 40 dB:iin. Liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ saa olla potilas-, hoito- ja majoitushuoneissa enintään 0,30 mm/s, kokoontumis- ja opetustiloissa enintään 0,60 mm/s. Lisäksi rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu- ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

Käytännössä Kielotien katualuetta koskee määräys: Mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja (VTT 2008, VTT 2009) rakennusten sisätiloissa. Raitiotien suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon myös kaava-alueen ulkopuolinen, 31.12.2021 mennessä hyväksyttyjen asemakaavojen osoittama maankäyttö.

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Kielotien katupuut sijoittuvat katualueelle noin seitsemän metrin etäisyydelle tontin

rajasta, joten tämän kaavan puolesta ne voivat jatkaa elämäänsä. Ratikan tunnelihanke ja Kielotien uudet liikennejärjestelyt voivat kuitenkin vaikuttaa nykyisten puiden elinmahdollisuuksiin. Lauri Lairalan aukion pohjoisreunan puut joudutaan uusimaan, mutta osa niistä on joka tapauksessa niin huonokuntoisia, etteivät ne säily. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, joten kaavan toteutuksen myötä alueella muodostuvia hulevesimääriä on mahdollista vähentää huomattavasti. Kaava-alueella muodostuvia hulevesimääriä tulee hallita kasvikatoilla, viherpinnoilla sekä erillisillä viivytysratkaisuilla. Kaavaa varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma minkä periaatteita tulee noudattaa jatkosuunnittelussa.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilan-teelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Ramboll on laatinut **ilmastovaikutusten arvioinnin** Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tilaamana. Arviointi tuo näkyviin asemakaavamuutoksen toteuttamisen ilmastovaikutukset, jotka kuvaavat alueen rakentamisesta syntyvien päästöjen mittaluokkaa karkealla tasolla rakennusten ja hiilivarastojen muutoksen osalta.

Vantaalla suurimmat päästölähteet ovat tieliikenne (37 %) ja kaukolämpö (31 %). Vantaan kokonaispäästöt vuonna 2022 olivat 833,8 kt CO_{2e} HINKU-laskentaperiaatteilla laskettuna. Vuodesta 2005 vuoteen 2022 Vantaan kokonaispäästöt ovat laskeneet 28,9 %. Yhteensä kokonaispäästöt ovat laskeneet 14,8 % vuosien 1990-2022 välillä.

Koska kyseessä on asemakaavamuutos, ilmastovaikutusten arvioinnin tarkentamiseksi suosituksena on sisällyttää arviointiin myös muut osa-alueet rakentamisen ohella, kuten liikenne ja liikkuminen, energia, kaupunki- ja yhdyskuntarakenne sekä maamassojen muutokset ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen.

Koska Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen alue on jo tällä hetkellä asfaltoitua kenttää, voidaan olettaa, että asemakaavamuutoksen toteutuessa ei näin ollen poistu enää merkittäviä hiilivarastoja. **Hiilinielu ja hiilivarasto** ovat istutettavalla kasvillisuudella istutushetkellä hyvin pieniä ja hiilivarasto kasvaa vuosikymmenten saatossa.

Suuri osa Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen elinkaaren päästöistä syntyy rakennusten käyttövaiheessa, jolloin päästöihin voidaan vaikuttaa valitsemalla ostoenergiaksi uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua sähköä ja lämpöä. **Päästöttömän energian** käyttäminen pienentäisi huomattavasti elinkaaren päästövaikutuksia (30-40 %).

Rakennuksen toteutuksessa on lisäksi mahdollista huomioida itse tuotettavan uusiutuvan energian integrointi esimerkiksi katolle asennettavien aurinkopaneelien muodossa.

Suunnitelman mukaan rakennuksen katot ovat pääasiassa etelään suuntautuvia viistokattoja. Suomessa aurinkopaneelien suositeltu asennussuunta on etelään, eli suunnitelmaluonnos tukee paneelien asennusta. Kiinteiden aurinkopaneelien lisäksi voidaan asentaa myös aurinkoa seuraavia järjestelmiä tai esimerkiksi ikkunoihin integroituja paneelijärjestelmiä.

Liikenteestä syntyy päästöjä sekä rakentamisen että käytön aikana ja niitä aiheuttavat useat eri toimijat ja osapuolet. Liikenteestä aiheutuviin ilmastovaikutuksiin vaikuttavat terveys- ja perhekeskuksen sijainti ja saavutettavuus, ympäröivä liikenneinfrastruktuuri, pysäköintipaikkojen määrä sekä käyttäjien etäisyys.

Koska keskuksen katutasoon on tarkoituksena varata tilaa kaupallisille liike- ja palvelutiloille, myös näiden käyttäjät sekä heidän liikkumisensa aiheuttavat alueella ilmastovaikutuksia rakennuksen käyttövaiheen aikana. Keskuksen otollinen sijainti ja hyvä saavutettavuus julkisella liikenteellä tukee ympäristöystävällisiä matkustustapoja, todennäköisesti vähentäen päästöjä.

Liikenteen päästöjä aiheutuu myös työntekijöiden työmatkoista. Näiden vähentämiseksi työntekijöitä voidaan kannustaa kestävään liikkumiseen esimerkiksi erilaisten työmatka- tai pyöräetujen sekä hyvien, lähellä sisäänkäyntiä sijaitsevien pyöräpysäköintipaikkojen avulla. Myös sähköautojen latauspisteiden asentaminen voi edistää sähköautojen käyttöä ja vähentää liikenteen päästöjä. Lisäksi tavaraliikenteen optimointi, kuten kuljetusten suunnittelu mahdollisimman tehokkaasti, voi vähentää päästöjen määrää.

Esi- ja infrarakentamisen päästöillä voi olla merkittävä vaikutus rakennushankkeiden päästöihin. Ilmastovaikutuksia muodostuu maaperän kaivamisesta, tasoituksesta, perustustöistä sekä erityisesti maamassojen kuljetuksesta, jotka aiheutuvat esirakennusvaiheessa käytettävien, usein dieselkäyttöisten, raskaiden koneiden energiankulutuksesta.

Tällä hetkellä terveys- ja perhekeskuksen alue koostuu täyttömaasta, joka toimii torialueena. Edellisen rakennuksen paalutukset ovat edelleen maassa ja ne tulee kaivaa esiin ja katkaista riittävän syvältä. Alue on määritelty vaikeasti rakennettavaksi syväksi pehmeiköksi, mikä vaikuttaa maaperän vahvistustarpeeseen ja siitä aiheutuviin ilmastovaikutuksiin. Päästöjä voidaan pienentää käyttämällä vähähiilisiä kuljetusmuotoja, hyödyntämällä kaivettuja maamassoja paikan päällä ja optimoimalla rakentamisen suunnittelua niin, että kaivu- ja täyttötarpeet minimoidaan.

Rakennuksen materiaalivalinnoilla on mahdollista saada aikaan merkittäviä päästövähennyksiä rakennuksen elinkaaren aikana.

Arvioinnissa tutkittiin kolmea skenaariota:

A) Business As Usual -Rakentaminen toteutetaan tavalliseen tapaan päästönäkökulmaa miettimättä. Runko on valubetonia, palkit ja pilarit terästä. Vähähiilisiä materiaalivalintoja ei tehdä. Kokonaispäästövaikutus 12,6 CO_2e/m^2/vuosi.

B) Keskivertoratkaisu -Tehdään muutamia helppoja valintoja vähähiilisyyden tueksi. Runko on betonielementeistä, palkit ja pilarit terästä, betonia ja puuta. Varsinaisia vähähiilisiä materiaalivalintoja ei tehdä. Kokonaispäästövaikutus 11,8 CO_2e/m^2/vuosi.

C) Vähähiilinen vaihtoehto -Vähähiilisyys keskeisenä prioriteettina, joka vaikuttaa rakentamisen ratkaisuihin. Runko CLT-puusta, palkit ja pilarit puuta. Vähähiilisiä materiaalivalintoja merkittävimmille materiaaleille (esim. betoni, teräs, ikkunat). Kokonaispäästövaikutus 9,9 CO_2e/m^2/vuosi.

Asemakaavan rakennusten toteuttaminen aiheuttaa A-skenaariossa noin 27 900 t CO_2e päästöt. Suurimmat päästöt syntyvät rakennusmateriaaleista, jotka aiheuttavat n. 13 900 t CO_2e päästöjä, eli noin puolet hankkeen kokonaispäästöistä. Eniten suunnittelu- ja rakennusvaiheissa päästöjä voi vähentää suosimalla runkomateriaaleissa betonin sijaan muita vähäpäästöisiä materiaaleja, kuten puuta tai vähäpäästöistä tai kierrätettyä betonia.

Esimerkiksi A-skenaarion suurin yksittäinen päästölähde on rakennusten välipohjissa käytetty valubetonilaatan valmisbetoni, joka yksinään kattaa 10 % kokonaispäästöistä.

Vähähiilisessä skenaariossa valubetonilaatta on korvattu CLT-rakenteisella välipohjalla, jossa kantavana osana toimii massiivipuu, ja joka suuresta käyttömäärästään huolimatta muodostaa vain 3 % kokonaispäästöistä. Päästöjä voidaan vähentää merkittävästi myös valitsemalla uusiokäytettyjä materiaaleja etenkin teräksen osalta, jossa kierrätetyn materiaalin osuuden lisääminen ei vaikuta merkittävästi sen käyttöominaisuuksiin.[4]

Kaavassa määrätään käyttämään betonirungossa vähähiilistä betonia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavoitusvaiheessa toteutusmalli on vielä avoinna. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue päättänee syksyn 2024 aikana toteuttaako se keskuksen omana kiinteistönään vai valitseeko se toteuttajaksi jonkun toisen osapuolen, jolta hyvinvointialue vuokraa tilat. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuonna 2026 ja saada keskus käyttöön vuonna 2028.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue:	Mervi Savolainen	
	Pasi Salo	
UKI-arkkitehdit Oy:	Susanna Kalkkinen	
Tähti-Set Arkkitehdit:	Nina Pommélin	
Sitowise:	Kati Vaaja	
VSU-maisemasuunnittelu:	Outi Palosaari	
	Hanna-Maija Tervo	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Katariina Séwon	asemakaava-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	suunn.tekn.koordinaattori
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
	Satu Onnela	kadunsuunnittelu
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä lokakuuta 2024

Seppo Niva	Kerttu Kurki-Issakainen
arkkitehti	aluearkkitehti

[4] Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi, 20.9.2024, Ramboll.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	26.8.2024
Kaavan nimi	Tikkurilan terveys- ja perhekeskus		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.9.2023
Pysyvä kaavatunnus	AK-002548	**Kunnan kaavatunnus**	092
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6221	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6221

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

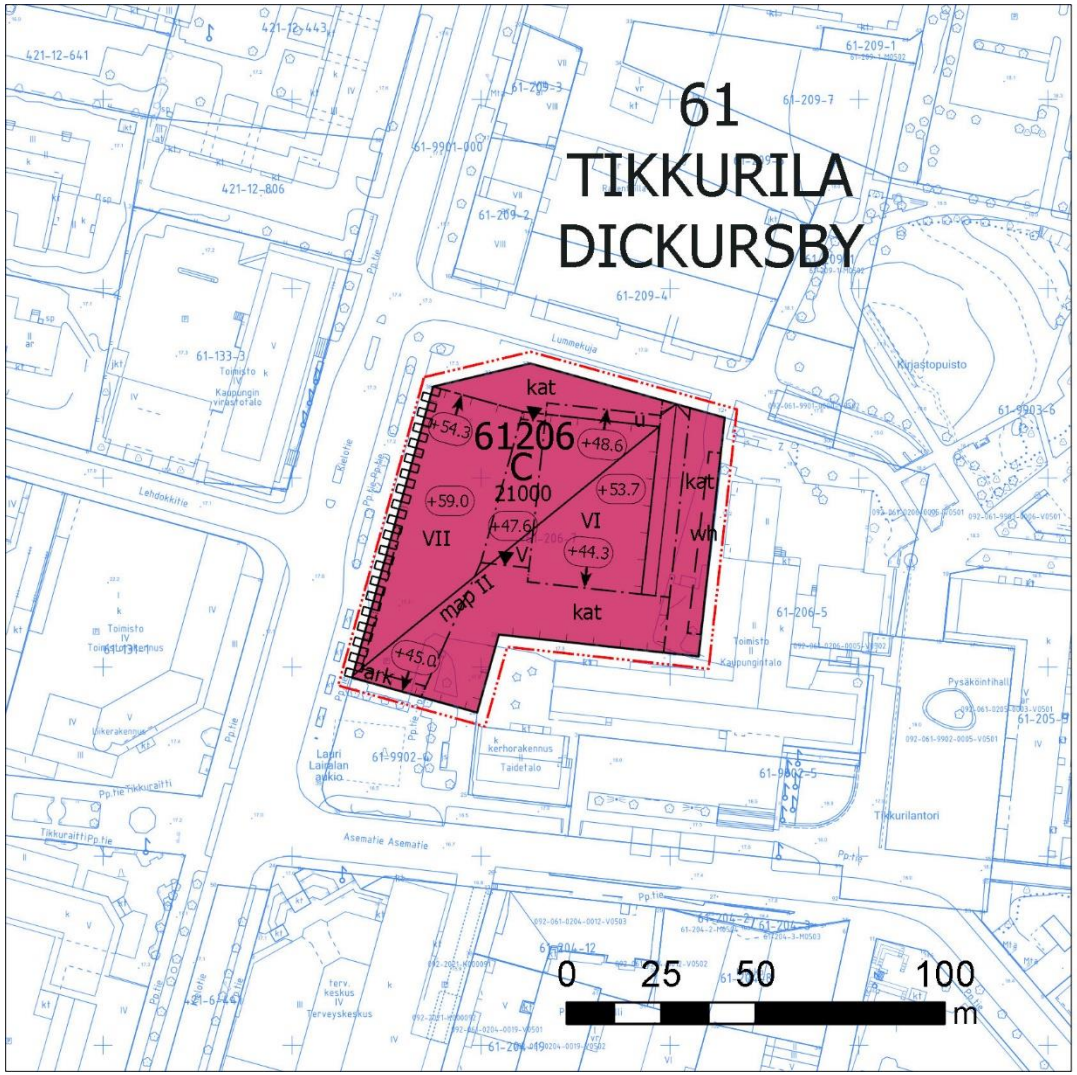
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6221**	**100,00**	**21000**	**3,38**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,6221	100,0	21000	3,38	0,0000	0
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

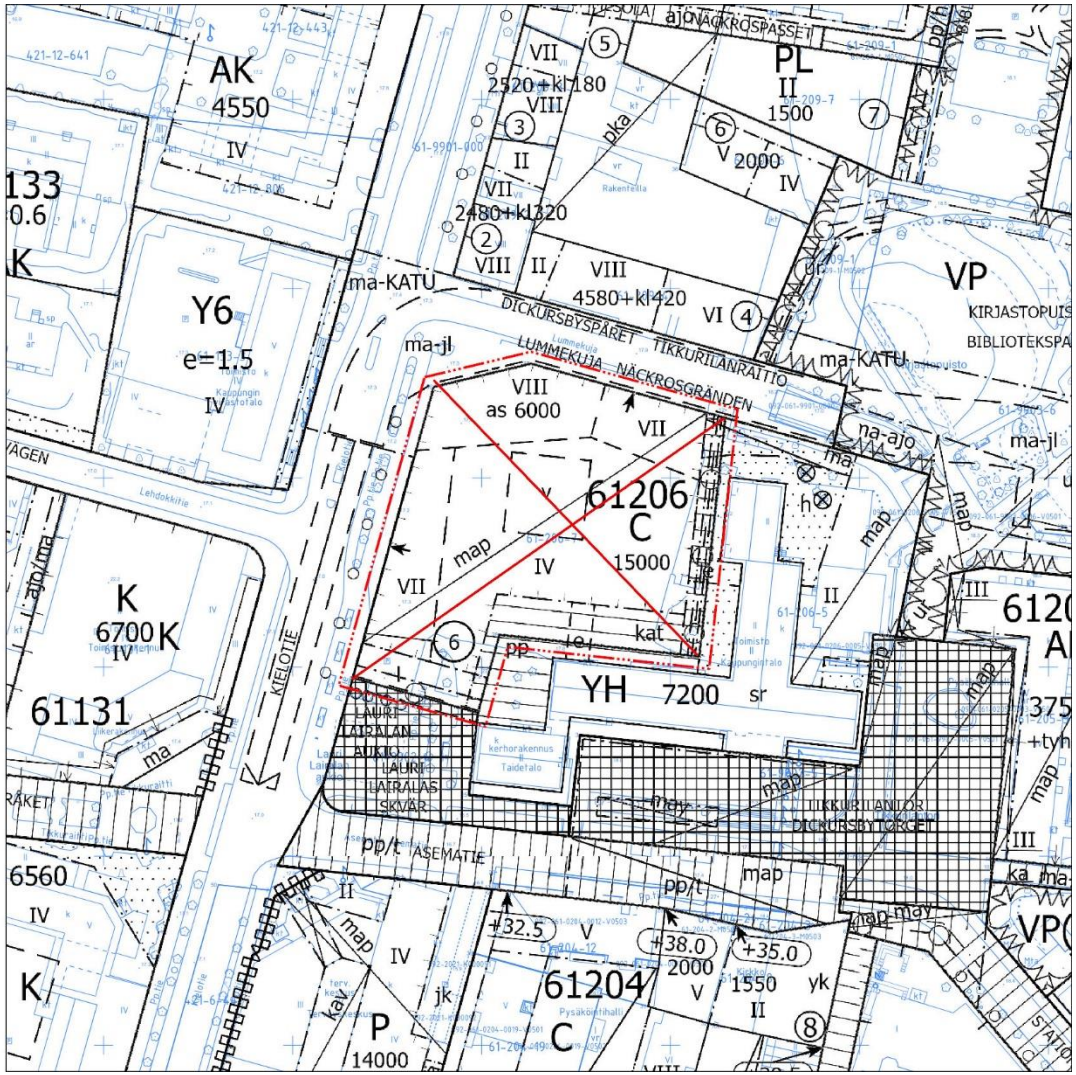
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4722**	**75,90**	**0**	**0,0000**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6221**	**100,00**	**21000**	**3,38**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	0,6221	100,0	21000	3,38	0,0000	0
C	0,6221	100,0	21000	3,38	0,0000	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





002548 | 22.10.2024

Vantaan kaupunki

Tikkurilan terveys- ja perhekeskus

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Vanda stad

Dickursby hälso- och familjecenter

Stadsdel 61, DICKURSBY

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61206.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61206.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa asumista.

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

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jotka tulee sijoittaa rakennusmassan sisään.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennuksen katto tulee tehdä kasvikattona. Tasakattoisilla ja loivasti kaltevilla osuuksilla kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.

Kielotien ja Lauri Lairalan aukion puoleiseen katutasoon tulee tehdä liiketilaa vähintään 530 k-m².

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat varustettuna riittävällä ilmanvaihdolla ja ja rasvanerottimella.

Lummekujan varteen tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle.

Korttelin autopaikat sekä huolto- ja logistiikkatilat tulee sijoittaa rakennuksen alle tai maanalaiselle pysäköinnille varatulle alueen osalle. Kellarikerroksia saa olla enintään kaksi.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennuksen korkeudessa ja massoittelussa tulee olla vaihtelua.

Rakennus tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisena.

Päärakennusmassojen katot tulee tehdä viistoina lapekattoina.

Kattopinnat tulee suunnitella huolellisesti.

Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Puuta ja lasia saa käyttää.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På områden får ingen boende placeras.

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

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas i stommen. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen och får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas. De ska placeras inom byggnadsvolymen.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Byggnadens tak ska byggas som växttak. På horisontaltak eller svagt sluttande delar ska växttak göras på en växtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm.

På gatuplanet vid Konvaljvägen och Lauri Lairalas skvären ska göras minst 530 m²-vy affärsutrymme.

I kanten av Lauri Lairalas skvär ska planeras lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska förses med tillräcklig ventilation och fettavskiljare.

I markplan vid Näckrosgränden ska reserveras plats för en transformator.

varterets bilplatser samt service- och logistikutrymmen ska placeras under byggnaden eller en områdesdel som reserverats för underjordisk parkering. Det får finnas högst två källarvåningar.

Stadsbild och arkitektur

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

Byggnadens höjd ovh volymgestaltning ska variera.

Byggnaden ska uppföras så att den med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urban.

Taken i huvudbyggnadsmassorna ska byggas som sluttande pulpettak.

Takytor ska planeras omsorgsfullt.

Fasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats. Trä och glas får användas.

Lähinnä kaupungintaloa oleva rakennusmassa tulee muurata vaaleasta tiilestä, Kielotien puoleinen massa tummemmasta.	Byggnadsmassan närmast till stadshuset ska muras av ljust tegel, massan vid Konvaljvägen av mörkare tegel.
Julkisivuja tulee elävöittää aukotuksin. Kielotien puoleista julkisivua myös yksittäisin ulokkein, kuten erkkerein tai parvekkein.	Fasader ska liva upp med öppningar. I fasaden mot Konvaljvägen också med enskilda burspråk eller utskjutande balkonger.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.	Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.
Suuret lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.	Stora glasytorna ska bearbetas med en mönstrad yta eller på annat sätt så, att bearbetningen minskar kollisionsrisken för fåglar.
Katutasokerros	**Gatuplansvåningen**
Katutasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.	Minimivåningshöjd i gatuplansvåningen är 6 m.
Katutasokerroksen julkisivut tulee tehdä luonnonkivestä tai muuratusta tiilestä.	Fasader i gatuplansvåningen ska göras av natursten eller murat tegel.
Sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.	Socklar ska planeras som en del av fasadarkitekturen.
Katutasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ovin ja ikkunoin.	Gatuplansvåningarnas fasader ska ge ett öppet och funktionellt intryck med dörrar och fönster.
Liiketilojen katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.	Gatufasader i affärsutrymmen ska byggas som skyltfönsterfasader.
Ravintolakäyttöön soveltuvan tilan tulee olla yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.	Lokal som lämpar sig för restaurangbruk ska kunna anslutas till uterummet med stora dörrar och fönster.
Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.	Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.
Pihat	**Gården**
Jalankulun yhteyksien pääsisäänkäyntien ja joukkoliikennepysäkkien välillä tulee olla esteettömiä.	Gångförbindelserna mellan entréer och kollektivtrafikhållplatserna ska vara hinderfria.
Rakennuksen ja kaupungintalon väliselle piha-alueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka tavoitteena on viihtyisä pihojen tilasarja kulkureitteineen ja istutuksineen. Hyväkuntoisia puita tulee pyrkiä säilyttämään.	För gårdsområdet mellan byggnaden och stadshuset ska en enhetlig plan för gården utarbetas, vars mål är en trivsam serie gårdsutrymmen med färdvägar och planteringar. Man ska försöka bevara de träd i området som är i gott skick.
Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä tai maatiilestä.	Gården ska vara högklassig och varierande. Beläggda delar ska bestå av natursten eller jordtegel.
Rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Muurit tulee tehdä tiilimuurattuna tai luonnonkivipintaisina.	Konstruktioner skall vara högklassiga till sin arkitektur. Murar ska utgöras av natursten eller med naturstensyta.
Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia puita.	På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd som blir stora.
Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.	Fasader ska liva upp med klätterväxter.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakennusluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.	Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.
Pyöräpaikkojen pitää olla runkolukittavia. Polkupyöräpaikoista puolet sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen, puolet säältäsuojattuun tilaan.	Cykelplatserna ska ha möjlighet till ramlåsnming. Hälften av cykelplatserna ska placeras i anslutning till huvudentrén, hälften ska placeras i väderskyddat utrymme.

	Ympäristöhäiriöt	Miljöstörningar
	Rakennuksen raittiin ilman otto tulee suunnata siten, ettei sisäilman pienhiukkasten raja-arvo ylity.	Byggnadens friskluftsintag skall riktas, så att gränsvärdet för småpartiklar i inneluften inte överskrids.
	Rakennuksen suunnittelussa tulee varmistaa, että liikennemelun A-painotettu ekvivalenttitaso (LAeq) ei ylitä hoito-, potilas-, kokoontumis- tai opetushuoneissa 35 dB(A) ja toimistotiloissa sekä vastaavissa työtiloissa ja liiketiloissa 45 dB(A).	I planeringen av byggnaden ska det säkerställas att den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) för trafikbuller inte överskrider 35 dB (A) i vårds-, patients-, samlings- och undervisningsrum och 45 dB (A) i kontorslokaler och motsvarande arbetslokaler och affärslokaler.
	Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa majoitushuoneissa ylittää päivällä (klo 7-22) 35 dB, yöllä (klo 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 dB.	Trafikbullrets medelljudnivå i inkvarteringsrumm (LAeq) får inte överskrida 35 dB på dagen (kl. 7-22), 30 dB på natten (kl. 22-7) och att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.
	Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan majoitushuoneissa 30 dB:iin, hoito-, potilas-, kokoontumis- ja opetustiloissa 35 dB:iin, liiketiloissa 40 dB:iin.	Maximnivån för det buller i stommen, Lprm som spårtrafiken orsakar begränsas till 30 dB i inkvarteringslokaler, till 35 dB i vårds-, paoients-, samlings- och undervisningslokaler, till 40 dB i affärslokaler .
	Liikennetärinän tunnusluku vw,95 saa olla työhuoneissa sekä kokoontumis- ja opetustiloissa enintään 0,60 mm/s. Potilas-, hoito- ja majoitushuoneissa enintään 0,30 mm/s.	Nyckeltalet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,60 mm/s i arbetsrum samt i samlings- och undervisningslokaler. I inkvarteringsrum högst 0,30 mm/s.
	Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.	I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller-, och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.
	Tontin rakentamisessa tulee ottaa huomioon tontin ympäristössä sijaitsevat johtokujat ja niiden suojaetäisyydet.	Vid byggandet av tomten ska ledningsgränderna i tomtens omgivning och deras skyddsavstånd beaktas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61206	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
21 000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**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.	**Byggnadsyta.**
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	**Körramp till underjordiskt utrymme.**
u	**Uloke**	**Utsprång**
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	**Beteckningen anger att denna sida av byggnaden skall ha direkt utgång från trapphusen.**
+45.0	**Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.**	**Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.**

+59.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue on yleiselle jalankululle varattu ja sen tulee liittyä yhtenäisesti viereiseen julkiseen kaupunkitilaan.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** Området ska användas som är reserverad för allmän gångtrafik och det ska ha en enhetlig koppling med det närmaste, offentliga stadsrumet
map II	**Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
ark	**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**	**Fasad som skall förses med en arkad.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

MERKINTÖJEN SELITYKSET

- tontin raja
- poistettava puu tai pensas
- säilyvä puu tontin ulkopuolella
- säilyvä lehtipuu tontilla (haitalliset vieraslajit korvataan muilla)
- istutettava puu tontilla (+ etäisyysviiva rakennuksesta 4 m, 6 m)
- istutettava puu tontin ulkopuolella
- istutettava ruukkupuu kansipihalla
- muun suunnitelman mukaan istutettava puu (tontin ulkopuolelle)
- istutettava köynnös
- kasvikatto, vino kattopinta
- kasvikatto, loiva kattopinta
- kasvillisuusalue, dynaaminen ja/tai matalat pensaat
- hule — hulevesipainanne (salaojakerroksella) ja kasvillisuus
- lk — kiveys / puoliläpäisevä kiveys (lk)
- pp — pyöräpaikoitus, 80 pp
- pe — penkki, selkä- ja käsinojallinen
- kahvilan tai ravintolan on mahdollista käyttää kivettyä aluetta
- kulkua ohjaavien pollareiden viittellinen sijainti
- lumitila
- ajourat

Huom. olevien ja poistettavien puiden sijainti ja määrä suuntaa antava. Kiveyksille istutettavat puut sallivat kulkemisen ja näkymät niiden lehvästön alitse. Ne rajaavat ja luovat tilaa.

1 rakennuksen kasvikatto, vino kattopinta
2 rakennuksen kasvikatto, loiva kattopinta
3 katoksen / ajoluiskan katoksen kasvikatto, loiva kattopinta
4 Eteläinen sisäänkäyntiaukio; kiveys, läpäisevä kiveys, pyöräpysäköinti
5 Mikrometsä, täydennetään olevaa havupuualuetta, putkilinjavaraukset
6 Mikrometsä jatkuu pihakannella(tontilla), painanne, istutussyvyys min. 1,3 m
7 kukkivia puita korotettuna ruukkuistutuksena pihakannella
8 leikittävät objektit / kalusteet / kaupunkirakenteet
9 köynnökset seinällä ja maanpeitteenä
10 Puutarha-aukio: oleskelu, rentoutuminen, korotettu alue ajoluiskan yläpuolella, puuryhmät aukion laidalla, dynaaminen ja/tai matalat pensaat
11 Puutarhakuja: erilajisia ja -kokoisia puita ryhminä, rusokirsikoita
12 dynaaminen kasvillisuus ja hulevesien viivytyslinja, sijoitetaan lahopuita
13 Shared space -alue: katualueesta korotettu alue, luiskat ajoväylän molemmin puolin, rajautuu pollareihin
14 puu, kulkua ohjaava kasvillisuus, dynaaminen ja/tai matalat pensaat, lumitila, läpäisevä kiveys
15 saattoalue, kiveys saattoalueella samassa tasossa aukion kiveyksen kanssa, rajautuu pollareihin, materiaali tai sävyero
16 rajaavat lehtipuut näkyvät sisätiloihin
17 Pohjoinen sisäänkäyntiaukio, jossa erilajinen puuryhmä kiveyksellä, läpäisevä kiveys sekä hulevesipainanne, odotus ja oleskelu, pyöräpysäköinti, lumitila
18 hyvinvointialueen väriteeman mukainen pylväs, voidaan sijoittaa gobo-valot Pylväältä näkee aina seuraavan, jolloin eri osat muodostavat kokonaisuuden
19 suunniteltu puurivi poistuu kasvillisuusalueineen ja tilalle istutetaan uudet 4-6 metrin etäisyydelle rakennuksesta
20 uudet johtoreitit, olevat syväkeräysastiat (sijaintia ja alueen luonnetta on syytä jatkotutkia), istutusaluetta voidaan laajentaa

VSU

VSU MAISEMA ARKKITEHDIT OY
UUSIKATU 24 G 72, 90100 OULU
ISONNIITYNKATU 3 H, 00520 HELSINKI

Tikkurilan terveys- ja perhekeskus
Maisemasuunnittelu, luonnos 1:500

24.9.2024

Tuloskortti

Päivämäärä 29.8.2024

Osoite ja kaupunginosa Kielotie 13, Tikkurila

Kaavan numero ja kortteli 61206_002365 Kielotie 13 / C

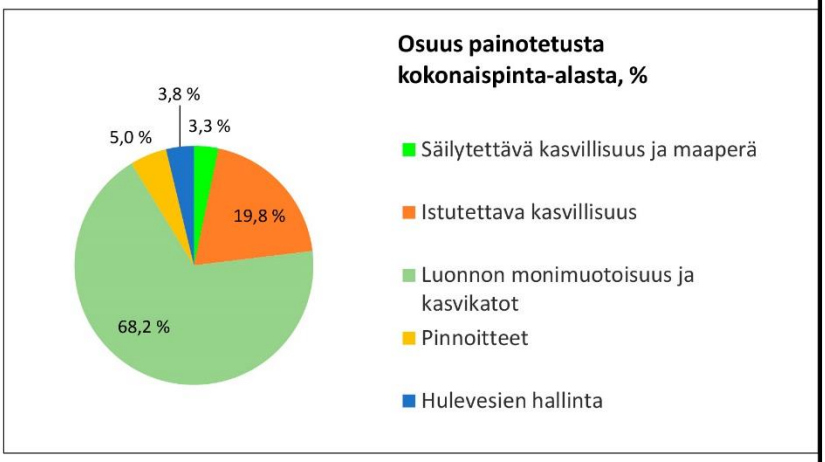
Vihertehokkuuslaskelma

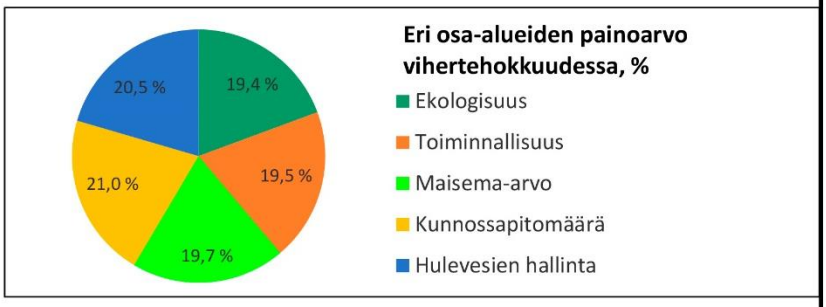
Viher-tehokkuus	1,5
Tavoiteluku	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	5	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**15**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
19,4	
Valuma kerroin C	
0,5	
Viivytystilavuustarve m^3	
19,4	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	52,3
Läpäisemättömän pinnan osuus	
23 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

8 § **Asemakaavan muutos 002555 ja tonttijaon muutos, 61. Tikkurila / Virnakortteli / SP**

VD/6704/10.02.04.00/2023
SP/KK-I/PCA

Keravanjoen rantavyöhykkeen läheisyyteen sijoittuvilla Virnatiellä ja Virnakujalla, Kielotien liikenneympyrän varrella, mahdollistetaan rivitalon ja kahden kerrostalon rakentaminen. Vanhat asuinrakennukset suojeltua Saarelan taloa lukuun ottamatta puretaan.

Asemakaavamuutos koskee Kortteli 61100 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila

Tonttijaon muutos ja tonttijako koskee Kortteli 61100 kaupunginosassa 61 Tikkurila

Alue sijaitsee Tikkurilassa, Kielotien ja Virnatien risteyksessä, osoitteissa Virnatie 12, 14, 16 ja 18 sekä Virnakuja 3 ja 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, pohjoisessa Virnatiehen, idässä Virnakujaan ja etelässä Keravanjoen ulkoilualueeseen.

Hakija
Varte Oy

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Valmistelu
6 maanomistajaa ovat yhdessä hakeneet kaavamuutosta Tikkurilan sisääntuloreitin varteen sijoittuvan kokonaisen korttelin alueelle.
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy hakijan konsulttina.
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), joka varataan pientaloasumiseen. Kaavamuutosalue rajoittuu kaupunkikeskustan alueeseen (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Valtaosa alueesta sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Yleiskaavan toteutus tutkitaan aina asemakaavassa ja monin paikoin alueet sisältävät myös muita maankäyttömuotoja pääkäyttötarkoituksen lisäksi, vaikka näitä ei ole kartalla osoitettu. Yleiskaavan eri maankäyttömuotojen välinen raja ei ole metrin tarkkuudella tulkittavissa, vaan tulkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä. Viereinen kaupunkikeskuksen alue ja kestävän kasvun vyöhyke tukevat tulkintaa, jossa Kielotien läheisyyteen voidaan rakentaa tehokkaammin. Rakentaminen muodostaa sisääntulon Tikkurilan alueelle ja sen avulla on mahdollista suojata itäpuolelle jäävää pientaloasutusta Kielotien melulta. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on yleiskaavaa tarkentava, eikä ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Asemakaavamuutos
Asemakaavalla muutetaan nykyistä asuinpientalojen korttelialuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Kerrosluku vaihtelee kahdeksasta kahteen. Korkeimmat osat ovat 16-kerroksisen tornin puolella ja madaltuen pientalojen puolelle. Kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 800 kerrosneliömetriä. Virnakujan katualuetta levennetään. Suurin osa pysäköintiä, 77 autopaikkaa, sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Virnakujan kautta. Lisäpaikkoja (9 kpl) sijoittuu maantasoon Virnakujan varteen lähelle Virnatien risteystä. Virnakujan varrella ja kaavamuutosalueen eteläosassa säilytetään vanhaa puustoa. Kaavamuutosalueen viherkerroin on 1,3. AO korttelialueelle sijoittuva Saarelan talo on suojeltu. Osa kaava-alueesta siirtyy osaksi kaupungin puistoaluetta. Kaava alueen koko on 1,0 ha. Kaava-alueeseen sisältyy asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO), puisto (VP) ja katualue. Korttelin tehokkuusluku e on 0,86.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 6.3.2024 ja ollut nähtävillä 6.3.-12.4.2024
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kaikkiaan 19 kappaletta. Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita, poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi ja ovat ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Liikaa tehokkuutta arvosteltiin, ja uusien rakennusten pelätään tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle sekä heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, koska ei naapureiden ole sallittu rakentaa poikkeamisella nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin.
Kaavatilaisuus on pidetty 25.3.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (9500 k-m2, n. 148 asuntoa) ja uutta liiketilaa 300 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakijan asiamies Varte Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10,000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1,100 €), yhteensä 11,100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002555 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Virnakortteli,

b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Varte Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Merkittiin, että porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Porvariryhmä näkee ongelmallisena tämän asemakaavan, koska yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). On myös ongelmallista, että aiemmin hyväksytyssä Tikkurilan kaavarungossa alueelle on hyväksytty tehokkuudeksi 1 ja 1,5. Tämä tekee tilanteesta ristiriitaisen. Porvariryhmä toivoo, että kaavarunkojen ja yleiskaavan väliset ristiriitaisuudet tutkitaan. Tämän pohjalta virkahenkilöiden valmistelutyö ja esittelyt ovat linjassa.”

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton, kristillisdemokraattien ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät:

”Asemakaavamuutos on selkeästi yleiskaavan vastainen. Pientaloalueelle esitetään hyvin massiivisia kerrostaloja. On kyseenalaista, kuinka tasapuolisesti Vantaa kohtelee maanomistajia, jos joillekin yksittäisille maanomistajille annetaan erityisoikeuksia poiketa näin radikaalisti yleiskaavasta.”

Liite
- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Paolo Caravello, p. 040 356 3798
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002555

Päiväys
Datum

22.10.2024

Vantaan kaupunki

VIRNAKORTTELI

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Vanda stad

VICKERKVARTERET

Stadsdel 61, Dickursby

Asemakaavan muutos
Kortteli 61100 ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 61100.

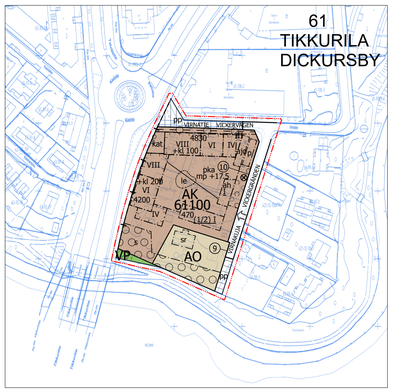
1:2000

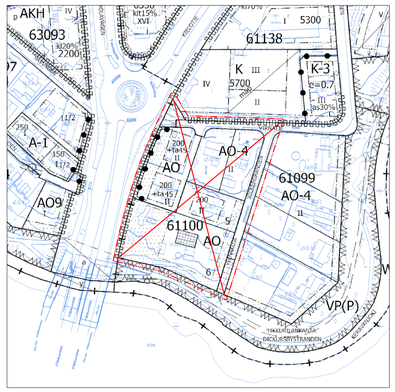
Ändring av detaljplanen
Kvarteret 61100 och gatuområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 61100.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai niille erikseen osoitulle alueelle.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Rakennukset

Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Irtaimistovarastotiloja tai väestönsuojia ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.

Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä tai puuta.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket eller i ett för dem separat anvisat område.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Byggnader

Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

På gatans sida får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger byggas.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Förrådsutrymmen för lös egendom eller skyddsrum får inte placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.

Fasaderna ska bestå av platsmurat bränt lertegel eller av trä.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar, pelare och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Asuntoihin, jotka avautuvat ainoastaan pohjoiseen, tulee rakentaa erkkeri.

1-2 kerroksisissa rakennuksissa tulee olla harjakatto.

1-2 kerroksisissa rakennuksissa pihakannen yläpuolisen kerroksen tulee olla puurakenteinen.

Kielotien puolelle tulee sijoittaa vähintään 240 neliömetriä liiketilaa, jonka kerroskorkeus on 6 metriä.

Liiketilojen katujulkisivu tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna.

Kielotien varrella kivijalkakerroksen tulee olla visuaalisesti 6 metriä korkea.

Osan liiketiloista tulee olla koko rakennusrungon syvyisiä ja liiketilat tulee suunnitella mahdollistamaan monipuolista liiketoimintaa

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Kattoja tulee hyödyntää asuntojen terasseina aina kun se on mahdollista.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

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

Pihat

Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättömänä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihojen tulee olla korkealuokkaisia ja monipuolisia. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

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

Tonttteja ei saa aidata.

Ympäristöhäiriöt

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on asuinhuoneissa oltava vähintään 31 dB Kielotien suuntaan, ja muiden julkisivujen osalta vähintään 30 dB.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Autopaikat

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m² vähintään 1 ap / asunto
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 2 pp / asunto
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hiilineutralisuus

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

Betonirunkoisissa rakennuksissa runkoon tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Vähintään 20% pysäköintipaikoista tulee toteuttaa latauspistein.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Erillispientalojen korttelialue.

Suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintökohde, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Uusittaessa suojellun rakennuksen täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

I bostäder som endast öppnar upp mot norr ska burspråk byggas.

Byggnader med 1–2 våningar ska ha sadeltak.

I byggnader med 1-2 våningar ska våningen ovanför gårdsdäcket vara av trä

Mot Konvaljvägen ska man placera minst 230 kvadratmeter affärslokaler med en våningshöjd på 6 meter.

Affärslokalernas gatufasad ska byggas som en skyltfönsterfasad.

Utmed Konvaljvägen ska stenfotsväningen visuellt vara 6 meter hög.

En del av affärslokalerna ska vara lika djupa som hela byggnadsstommen och affärslokalerna ska planeras så att de möjliggör mångsidig affärsverksamhet.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Tak ska utnyttjas för terrasser till bostäder alltid då det är möjligt.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

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

Gården

Gårdarna ska förverkligas som områden med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräsmattor som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Gårdarna ska vara högklassiga och varierande. Beläggda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

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

Tomterna får inte inhägnas.

Miljöstörningar

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudnivåskillnaden (ΔLA) mellan byggnadens ut- och insida mot flyg- spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 31 dB i bostadsrummen mot Konvaljvägen, och minst 30 dB i fråga om övriga fasader.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Bilplatser

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy minst 1 bp / bostad
service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 2 cp / hus
service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Klimatneutralitet

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

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas i stommen. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Minst 20% av parkeringsplatserna ska förses med laddpunkter.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Kvartersområde för fristående småhus.

Ett skyddat kulturhistoriskt värdefullt byggnadsarvsobjekt som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Byggnadens ursprungliga arkitektoniska formspråk, takform, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid renovering eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. När den skyddade byggnadens kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden.

För renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i byggnaden ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

AO

	Pihapiiri säilytetään puutarhamaisena. Kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee tukea pihapiirin ajallisia ominaispiirteitä.	Gården bevaras trädgårdsliknande. Växtligheten och ytmaterialen ska stärka gårdens tidsmässiga särdrag.
VP	**Puisto.**	**Park.**
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
	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.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
9	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKKURILA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61100	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VIRNAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
(1/2) I	**Murtoluku (1/2) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.**
mp+17.5	**Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.**	**Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.**
2400+kl 200	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
S	**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.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue tulee toteuttaa aukiomaisena ja liittää se saumattomasti ympäröiviin katualueisiin.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** Området ska byggas i form av en öppen plats och anslutas smidigt till de omgivande gatuområdena.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katu.	**Gata.**
	Jalankululle varattu katu/tie	**Gata/väg reserverad för gångtrafik**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Ajoyhteys.** Huoltoyhteys pihakannelle.	**Körförbindelse.** Serviceförbindelse till gårdsdäcket.
P	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	**Ungefärligt läge för in- och utfart.**
sr	**Suojeltava rakennus.**	**Byggnad som skall skyddas.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plantecknngar 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.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 8.10.2024 12.48

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002555 VIRNAKORTTELI

TIKKURILA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002555. Kaavoitus on tullut vireille 6.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijaon muutos ja tonttijako:

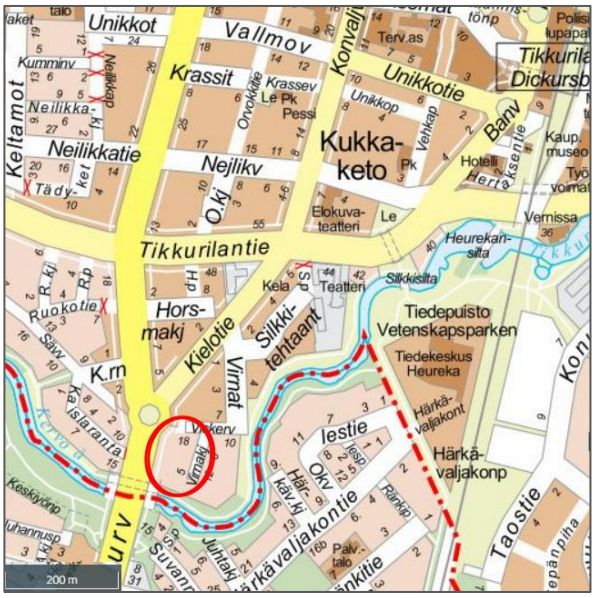
Kortteli 61100 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Keravanjoen rantavyöhykkeen läheisyyteen sijoittuvilla Kielotiellä ja Virnatiellä mahdollistetaan rivitalon ja kahden kerrostalon rakentaminen. Vanhat asuinrakennukset suojeltua Saarelan taloa lukuun ottamatta puretaan. Kielotien liikenneympyrän varrella kerrosluku nousee kahdeksaan ja rakentaminen madaltuu etelän ja idän suuntaan alimmillaan kahteen kerrokseen. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle ja sinne ajetaan Virnakujan kautta.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Paolo Caravello (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 40 3563798

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilassa, Kielotien ja Virnatien risteyksessä, osoitteissa Virnatie 12, 14, 16 ja 18 sekä Virnakuja 3 ja 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, pohjoisessa Virnatiehen, idässä Virnakujaan ja etelässä Keravanjoen ulkoilualueeseen. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kuusi tonttia sekä ympäröiviä katualueita. Kaavoitettavissa korttelissa on nykyisin omakotitaloja.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 6.3.2024, sai numeron 002555 ja ollut nähtävillä 6.3.-12.4.2024
- Hankkeesta järjestettiin 25.3.2024 asukastilaisuus.
- Mielipiteet pyydettiin 12.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 19 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 3
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 17
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 21
4. Asemakaavan kuvaus ... 23
4.1 Kaavan rakenne ... 23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 24
4.3 Aluevaraukset ... 24
4.4 Kaavan vaikutukset ... 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 33
5. Asemakaavan toteutus ... 33
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 33
7. Asemakaavan seurantalomake ... 35
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 37
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Virnakortteli viitesuunnitelma, 30.09.2024, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Viitesuunnitelma: ulkotilat, pihasuunnitelmaluonnos ja vihertehokkuustarkastelu 18.09.2024, LASS Landscape Architecture
- Liikennesuunnittelu 10.09.2024, WSP
- Meluselvitys
- Saarelan talon rakennushistoriaselvitys
- Hiilineutraalisuusselvitys
- Pohjavesiselvitys

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

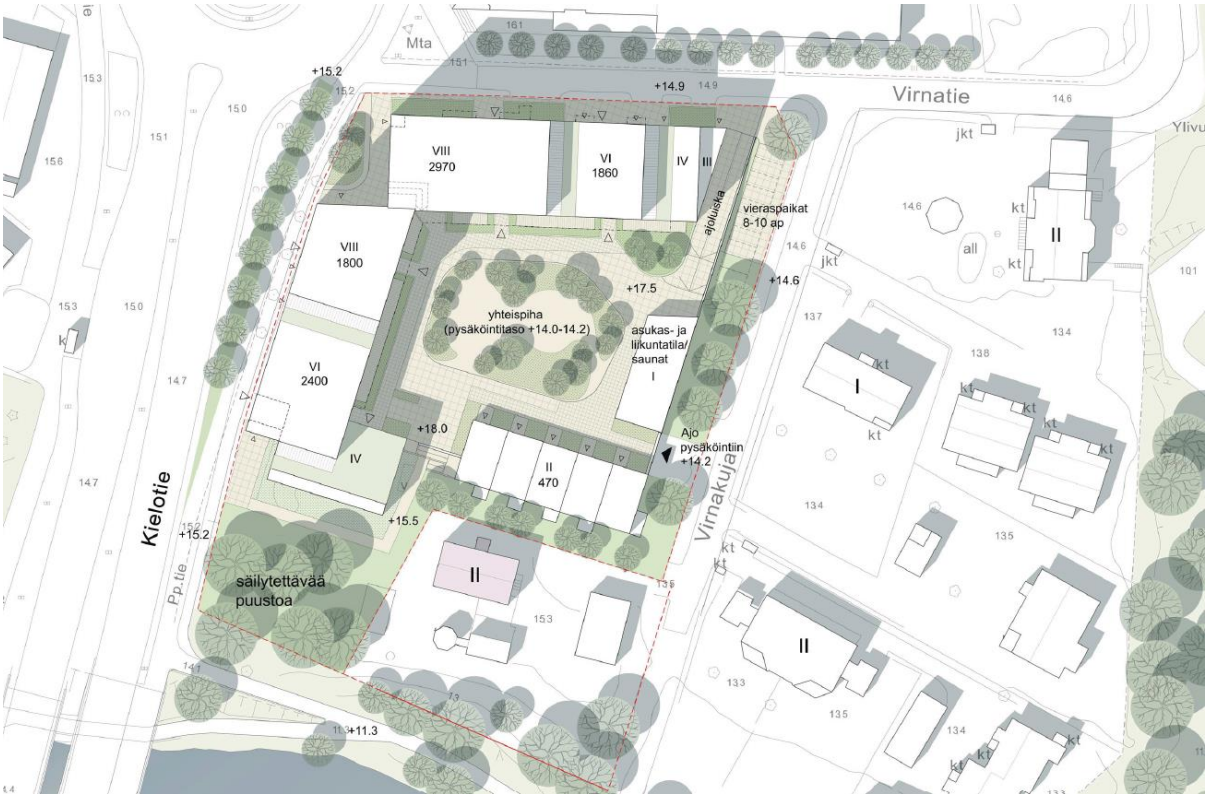
Kaavamuutoksella asuinpientalojen, AP korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 300 kerrosneliömetristä 8 500 kerrosneliömetrillä eli yli kuusikertaiseksi lopullisen rakennusoikeuden ollessa 9 800 k-m2. Pinta-alaltaan 0,85 hehtaarin alueen tehokkuusluku e=0,86. Osa nykyisestä pientalotontista muuttuu kaupungin puistoalueeksi.

Kaavamuutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat, joiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne kerrostaloilla ja rivitalolla. Suojeltu Saarelan talo säilytetään.

Maanomistajien tavoitteena on noin 9 800 kerrosneliömetrin rakennusoikeus kaupunkikuvaan sovitettuna, siten, että tehokkaampi ja korkeampi rakentaminen sijoittuu Kielotien varteen ja korttelin pohjoisosaan. Tämä merkitsisi noin 8 500 kerrosneliömetrin kasvua nykyiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Kielotien liikenneympyrän varrella kerrosluku nousisi kahdeksaan ja rakentaminen madaltuisi etelään ja itään suuntaan kolmeen ja kahteen kerrokseen. Pysäköinti on ajateltu pääosin keskitettäväksi pihakannen alle. Virnakujan katualuetta levennetään. Korttelin ympärillä olevat rakennukset ovat 1–4 kerroksisia. Korttelia vastapäätä risteyksessä on 16-kerroksinen tornitalo.

Kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteessa yhdelle Tikkurilan sisääntuloreiteistä soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, joka edistää kaupungin resurssiviisaustavoitteiden toteutumista. Lähin suunniteltu ratikan pysäkki on 500 m päässä.

Uudisrakentaminen sovitetaan tiiviin keskustarakentamisen ja pienimittakaavaisen jokirannan rajapintaan. Kaavamerkintä olisi asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO) ja puisto (VP). Kielotietä ja Virnatietä rajataan kaupunkimaisesti ja Kielotien varteen edellytetään liiketiloja. Rakentaminen madaltuu ja korttelipiha avataan jokirannan ja pientalojen suuntaan. Suojellun Saarelan talon pihapiiri säilytetään vehreänä. Kaavamuutosalueen lounaiskulmasta osa tontista muuttuu osaksi jokivarren puistovyöhykettä. Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä tonttijako. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.



Asemapiirustus (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko- junista lähiliikentee-seen ja lentoaseman juniin. Kaava-alue sijoittuu Keravanjoen varteen.

Lännessä kortteli rajautuu Kielotiehen, joka on pääsisääntuloväylä Kehä III:lta Tikkurilan kes-kustaan. Joen vastaranta kuuluu Helsinkiin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Nykytilanne. Kaavamuutosalue kuvassa punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Maisemakuvaa hallitsee eteläosassa Keravanjoen vehreä jokimaisema virkistysreitteineen sekä Tikkurilan sisääntulomaisemassa erottuva pienialainen metsikkö. Pientalovaltainen alue on vehreä.

Korttelin vieressä risteyksen toisella puolella kohoaa 16-kerroksinen asuintorni ja tehokasta kaupunkirakennetta toimitiloineen ja asuntoineen.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on nykyisin omakotitaloaluetta, joka on pääosin vettä läpäisevää kasvipintaista viherpintaa. Alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki rantavyöhykkeineen on ekologinen runkoyhteys (Yleiskaava 2020). Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Viereiselle tontille, osoitteeseen Silkkitehtaantie 3 on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. Siinä todetaan, että, maaperä koostuu 1,0…1,6 m paksuisesta täyttömaakerroksesta. Täyttömaakerroksen alapuolella maaperässä on 7...10 m paksuinen pehmeä savikerros. Savikerroksen yläosaan on paikoin kehittynyt n. 0,6 m paksuinen kuivakuorikerros. Alimmaisena maaperässä tavataan tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros.

Kaava-alueen itänurkalta noin 75 m koilliseen sijaitsee pohjavesiputki, joka on mitattu 31.07.2024 ja pohjavedentaso on havaittu välillä +11.60…+12.70. Tontin lounasnurkalta noin 85 m päässä sijaitsee pohjavesiputki, josta on pohjavedenpinta mitattu 15.5.2024 ja pohjavedentaso on havaittu välillä +10.70…+12.60. Kaava-alueen luoteisnurkalta noin 115 m päässä sijaitsee pohjavesiputki, josta on mitattu pohjavedentaso 15.5.2024, jolloin pohjavedentaso on havaittu välillä +11.20…+12.50. Näissä pohjavesiputkissa pohjavedentaso on vaihdellut välillä +9.10…+13.20, ollen matalammillaan kaava-alueesta lounaaseen ja korkeimmillaan kaava-alueesta koilliseen. Kaava-alueella pohjavedentaso on keskimääräisesti ollut n. tasolla +12.75. Pohjavesihavaintojen perusteella pohjaveden päävirtaussuunta on koillisesta lounaaseen.

Kaava-alueen pohjoisrajalta noin 350 m luoteiseen sijaitsee orsivedenpinnan havaintoputki, joka on mitattu 31.7.2024 ja orsivedentaso on ollut +12,9…+16,2. Samalla alueella on kaksi muuta orsiveden havaintoputkea, joista on vuosina 1991-2004 mitattu orsivesi tasolla +14,4…+15,2. Orsivesi on varsinaisen pohjavedenpinnan yläpuolella olevan eristävän (tässä tapauksessa saven) maakerroksen pidättämä vapaa pohjavesikerros.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +13 ja +15 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2022 alussa 8 361 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta väkiluku on noussut vuodesta 2013 alkaen. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan kaupunginosassa 2030-luvun alussa ylitetään 11 000 asukkaan raja. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Vuonna 2022 koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 47 907 henkeä, missä on kasvua reilut 5 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana[1].

[1] *https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset*

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Kaava-alueella on kuusi omakotitaloa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Vuonna 2022, lähes 92 prosenttia 6 800 työpaikasta oli palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan eteläpuolelle, Kielotien varrelle. Se on Tikkurilan ensimmäinen kortteli etelästä saavuttaessa. Kehä III on reilun 300 metrin päässä kaava-alueelta etelään ja sisäänajo Kehältä Tikkurilaan tapahtuu Kielotien kautta. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti−Asematie sekä Tikkurilan matkakeskus ovat noin 500 metrin päässä.

Kaava-alue on Keravanjoen tuntumassa, johon liittyy vahvasti Tikkurilan teollinen taival. Naapuritontilla on entinen silkkitehdas ja Veinin mylly, vernissatehdas on taas kauempana yläjuoksulla.

Nyt vanhat teollisuuslaitokset ovat kulttuurikäytössä ja alueen vetonaulana on Tiedekeskus Heureka. Jokirannan kehittäminen tikkurilalaisten keitaana on käynnissä, puretun Villa Åvikin paikalle on rakennettu leikkipuisto.

Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Keravanjoen eteläpuolella, Helsingin alueella on kapea kaistale pientaloja heti joen varrella. Lähempänä Kehä III:a rakenne muuttuu suurimittakaavaiseksi liikenneympäristöksi, joka on kerännyt alueelleen kaupan ja logistiikan toimintoja.

Talvikkitietä pohjoiseen 900 m päässä sijaitsevat suuret kaupan keskittymät Prisma ja Yliveto. Läheisyydessä sijaitsee myös Silkkitehtaan teatteri sekä Kielotien elokuvateatteri.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan etelälaidalla, lähellä Helsingin kaupungin rajaa, Keravanjoen ja sen viheralueen vieressä. Nykyisellään alueen pientalot vehreine pihoineen jäävät alisteiseen asemaan vilkasliikenteisen kadun reunassa. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, joka on pääsisääntuloväylä Kehä III:lta Tikkurilan keskustaan. Sijaintinsa ansiosta se on ensimmäinen kortteli, joka näkyy Tikkurilaan etelän suunnasta, Helsingistä ja Kehä III:sta saapuville. Kortteli on toteutuessaan portti Tikkurilaan, paikka, jossa Kehä III:n liikenneympäristö vaihtuu korkeammin rakennetuksi keskusta-alueeksi.

Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitseva rakennettu ympäristö koostuu 1-2-kerroksisista omakotitaloista. Kielotien liikenneympyrän pohjoispuolella oleva kaupunkiympäristö on hyvin kaupunkimainen: tontin pohjoispuolelle on ominaista matalien toimistorakennusten ja korkeampien rakennusten sekoittunut ympäristö, mukaan lukien 16-kerroksiset asuinkerrostalot Kielotien länsipuolella.

Nykytilanne. Viistoilmakuva idästä katsottuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä.

Kaava-alueen ainut rakennusperintökohde on suojeltu Saarelan talo. Suurehko asuintalo edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia, jonka edustajat ovat Vantaalla harvinaisia.

Rakennushistoriaselvitys on todettu, että Saarelan talo on harvinainen ja historiallisesti tyypillinen. Lisäksi rakennuksella on alkuperäisyysarvo ja historiallista todistusvoimaa.

Maalaiskunnan huonekaluteollisuuden aloittivat suurtilojen perustamat puusepäntehtaat. Maalaiskunta oli oiva sijainti tehtaille, sillä pääkaupunki tarjosi hyvät markkinat. Huomattavampia puusepäntehtaita oli Tikkurilaan 1900-luvun alussa perustettu Tikkurilan puuseppätehdas yhtiö (Oy Dickursby Snickeri Ab). Tehdas toimi vuoteen 1914 asti.

1921 Adolf Girsén perusti Saarelan talon tontille Tikkurilan uuden puuseppätehtaan. (Dickursby nya snickerifabric.) Tikkurilassa oli sähköverkko jo 1910-luvulla, joten energianlähteenä Keravanjoki ei ollut enää merkityksellinen tehtaita perustettaessa.

Saarelan talon tontin kannalta merkittävä muutos oli tontin itäpuolelle rakennetulla tiellä ja sillalla. 1950-luvulla Keravanjoen ylittävä silta loi uuden yhteyden Tikkurilaan etelästä, Helsingistä. Uusi tielinjaus ja silta merkitsivät Saarelan talon paikan. Saarelan talo oli ensimmäinen rakennus, maamerkki, saavuttaessa Tikkurilaan etelästä.

Saarelan Talo. Kuva rakennushistoriallisesta selvityksestä (08/2024).

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen lähialueen pääkatu on Talvikkitie. Kielotie kulkee kaava-alueen länsipuolella. Kaavamuutosalueen itäpuoliselta Virnakujalta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Tikkurilaa reunustaa, eteläpuolella Kehä III, joka sijoittuu tällä kohtaa Helsingin kaupungin alueelle reilun 300 m päähän kaava-alueesta.

Kielotiellä kulkee bussilinja 611. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kielotiellä ja Tikkurilantiellä. Kaislarannan pysäkki Kielotiellä sijoittuu vastapäätä korttelia ja sen pari n. 150 m päässä Helsingin puolella. Tikkurilantietä kulkevat bussilinjat 571 ja 611. Tikkurilantielle on suunniteltu Vantaan ratikan reittiä, joka toteutuessaan yhdistää alueen Tikkurilan keskustan kautta Mellunmäkeen ja toisessa suunnassa Aviapolikseen ja lentoasemaan. Lähin suunniteltu pysäkki on 500 m päässä.

Tikkurilan läpi kulkevat pääpyörätiet Kielotiellä, Tikkurilantiellä, Asematiellä, Lummetiellä sekä Talvikkitiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keravajoen ulkoilualueella kulkee pyörätienä toimiva ulkoilureitti. Virnantiellä ja Virnakujalla ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja. Virnatien eteläpuolella ja Virnakujalla ei ole jalkakäytäviä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoverkostoa.

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

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan runkoviemäriin ja sitä kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu osin rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen vedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin ojia ja hulevesiviemäriä pitkin Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Virnatien ja Virnakujan katualueella sekä tontilla nro. 5. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita kulkevat Virnatien ja Virnakujan katualueella. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei sää ylittää 55 dB päivällä 7–22, viherhuoneilla 45 dB[2].

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7–22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22–7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq})[3].

ELY-keskuksen opas ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan[4].

Vantaan kaupungin karttapalvelussa **tiemelu** (katumelu, tiedot vuodelta 2021) päivällä (7–22) on kaavamuutoskorttelilla vyöhykkeillä 50–55 dB, 55–60 dB, 60–65 db sekä alueen

[2] Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

[3] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

[4] Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, 2013, Airola, 2013

länsireunassa 65-70dB. Tiemelu yöllä on tonteilla vyöhykkeillä 45–50 dB, 50–55 dB, 55–60 dB ja aivan alueen länsireunassa, 60–65 db. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 28 dB. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Rautatiemelu on tietojen vuodelta 2021 mukaan päivällä (7-22) <45dB aivan korttelin koillis-reunassa.

Kaavamuutoskortteli ei sijaitse lentomelualueella.

Tiemelu 2021, päivällä klo 7–22.

Tiemelu 2021, yöllä klo 22–7.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupölyn määrä. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (No_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) pitoisuuksia.

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

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Typpidioksidin ei arvioida enää ylittävän vuositasolla raja-arvoa eikä tuntitasolla raja- ja ohjearvoja. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m^3 syyskuukausina 2023. Typenoksidien pitoisuudet ovat laskeneet merkittävästi viimeisen kolmen vuosikymmenen aikana, jolloin mittauksia on tehty. Typpidioksidipitoisuudet kuitenkin typpimonoksidia hitaammin, mutta viime vuosina myös typpidioksidipitoisuudet ovat laskeneet selvästi.

Hengitettävät hiukkaset, PM_{10} ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvo (50 µg/m^3) ei ole ylittynyt pääkaupunkiseudulla vuoden 2006 jälkeen. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Tikkurilassa raja ylittyi yhtenä päivänä syyskaudella 2023.

Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo (70 µg/m^3) ylittyy tavanomaisesti erityisesti katupölyaikaan liikenneympäristöissä. Syyskaudella 2023 sitä ei Tikkurilassa ylitetty. WHO:n vuorokausiohjearvo (45 µg/m^3, 3 ylitystä sallitaan vuodessa) ylittyi vuoden aikana useimmilla pääkaupunkiseudun mittausasemilla. Liikenteen pakokaasujen ja energiantuotannon hiukkaspäästöt ovat vähentyneet 1990-luvulta lähtien. Tämä yhdessä katujen tehostetun puhdistuksen ja pölynsidonnan kanssa on vähentänyt hiukkaspitoisuuksia.

Pienhiukkasten $PM_{2,5}$ pitoisuuksiin vaikuttaa pääkaupunkiseudulla kaukokulkeuma, liikenne ja pientalojen tulisijojen käyttö. Vuosien varrella on voimakasta vaihtelua ja säätekijöillä on suuri vaikutus ilmansaasteiden kulkeutumiseen. Ajoittain kaukokulkeutuneet hiukkaset nostavat pitoisuuksia, joskin vuosipitoisuudet ovat laskeneet 2000-luvulla.

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

Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvoylitykset ovat nykyisin erittäin poikkeuksellisia. Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvotasot eivät ylittyneet syys–marraskuun aikana.[5]

Ilman **mustalla hiilellä** (BC) tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet vuonna 2023 vaihtelivat 0,3 µg/m^3 (Kallio) ja 0,6 µg/m^3 (Mäkelänkatu, Hämeenlinnanväylä) välillä. Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin 0,2–0,5 µg/m^3. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Ajoneuvojen kiristyneet hiukkaspäästönormit ja hiukkaspäästöjen puhdistustekniikat ovat vähentäneet tehokkaasti mustan hiilen päästöjä. Mustan hiilen pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä ajoneuvokannan uudistumisen myötä varsinkin vilkasliikenteisissä ympäristöissä. Pääkaupunkiseudun pientaloalueilla tehdyissä mustan hiilen mittauksissa ei ole ollut havaittavissa yhtä voimakasta laskevaa trendiä kuin vilkasliikenteisissä ympäristöissä.

[5] https://julkaisu.hsy.fi/ilmanlaatu-paakaupunkiseudulla-vuonna-2023/kokoraportti.html

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Tontit nro 92-61-100-3; -4; -5; -6; -7; -8 omistavat asemakaavanmuutoshakemuksen jättäneet yksityiset maanomistajat. Ympäröivät katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

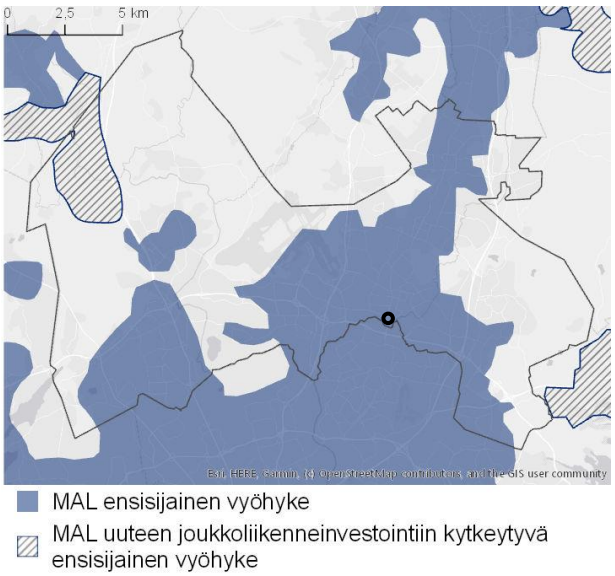
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue esitetty mustalla ympyrällä.

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

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

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

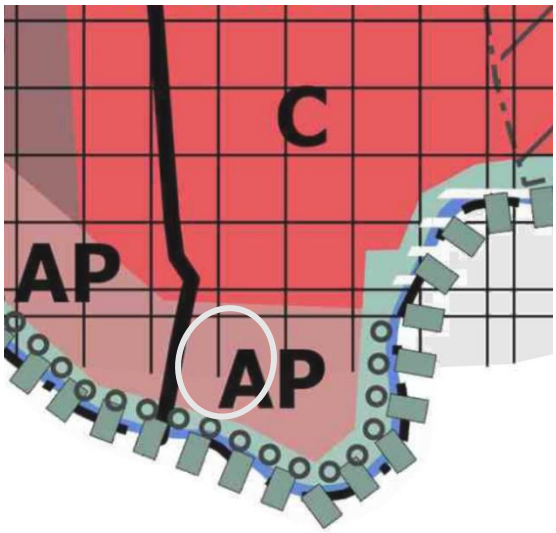


Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava

Voimassa olevassa **yleiskaavassa** alue on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), joka 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.

Kaavamuutosalue rajoittuu kaupunkikeskustan alueeseen (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue merkitty valkoisella

Valtaosa alueesta sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma.

Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin.

Tikkurilan kaavarunko 2020

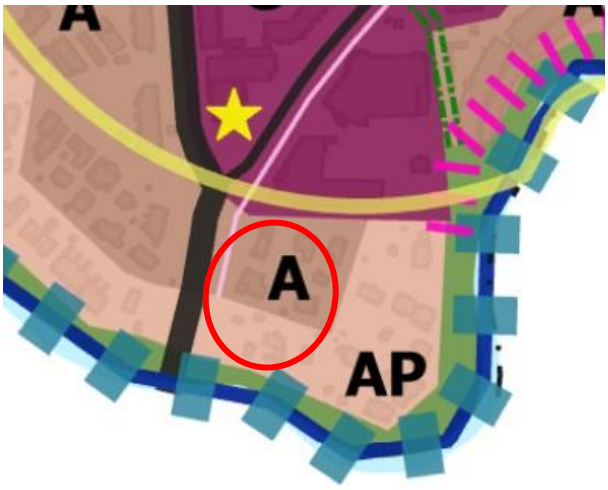
Ote Tikkurilan kaavarungosta 2020, suunnittelualue merkitty punaisella

Tikkurilan kaavarungossa 2020 alue on pääosin asumista, jonka maksimitehokkuus on 1,0 (vaalea ruskea) tai 1,5 (tumman ruskea). Kielotien varteen edellytetään kivijalkaliiketilaa (punainen viiva). Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokasta sekoittunutta kaupunkirakennetta, itäpuolella matalamman tehokkuuden (0,35) asumista.

Karttaan on merkitty suojeltu rakennus sekä asemakaavoituksen arvottama yhtenäinen aluekokonaisuus ja virkistys- ja viherreitti Keravanjoen varressa.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarungon 16.1.2023.

Vantaan ratikan kaavarunko



Ote Vantaan ratikan kaavarungosta, suunnittelualue merkitty punaisella

Vantaan ratikan kaavarungossa alueen pohjoisosa on monimuotoista asuinaluetta (A), joka varataan pääosin monipuolisen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä. Alueen eteläosa on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Kielotien varressa on merkintä vahvasta kaupallisesta julkisivusta (vaaleanpunainen viiva), jolla suurin osa katutason julkisivupituudesta on toteutettava näyteikkunallisina liike- tai toimitiloina. Jokirantaan on merkitty vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 19.6.2023.

Asemakaava

Ote ajantasa-asemakaavasta

Korttelissa 61100 tonteilla 5 ja 6 (kartassa rajaus punaisella katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001870 (KH 6.3.2006). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla molemmilla tonteilla on 200 kerrosneliömetriä asuinkerrosalaa ja lisäksi 45 kerrosneliömetriä talousrakennuksiin varattua rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Kielotien varteen on merkitty liittymäkielto, istutettava alueen osa sekä alueen raja, johon on rakennettava aita.

Korttelissa 61100 tonteilla 7 ja 8 (kartassa rajaus sinisellä katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001238 (KH 07.04.1997). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO), jolla tontin 7 rakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontilla 8

Saarelan talo on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittäväksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustyöt eivät saa turmella julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Molemmilla tonteilla on istutettava alueen osa. Kielotien varressa on liittymäkielto.

Korttelissa 61100 tonteilla 3 ja 4 (kartassa rajaus keltaisella katkoviivalla) on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava 611100 (YM 02.09.1988). Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-4). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,35, kuitenkin enintään 350 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka

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

Ratikka kulkee Tikkurilantietä pitkin. Lähin pysäkki sijoittuu Talvikkitien ja Kielotien väliselle osuudelle.

Liikennesuunnitelmat

Kielotiestä Virnatien ja Talvikkitien välillä on laadittu liikennesuunnitelma vuonna 2024. Kielotien suunnittelun lisäksi hankkeeseen sisältyvät kaava-alueeseen liittyvät katusuunnitelmat Virnatielle välillä Kielotie-Virnatie 7 sekä Virnakujalle. Virnakujaa levennetään kaavatyön yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002255 ja kaavoitus tuli vireille 6.3.2024.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

- rajoittuvat naapurikunnat
- HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.4.2024 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 19 kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita, poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi ja ovat ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Liikaa tehokkuutta arvosteltiin, ja uusien rakennusten pelätään tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle sekä heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, koska ei naapureiden ole sallittu rakentaa nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa sanottiin, että Saarelan talosta teetetään rakennushistoriaselvitys, jotta rakennuksen suojelumääräykset on mahdollista ajantasaistaa kaavamuutoksen yhteydessä. Kaava alueella sijaitsee Saarelan talon lisäksi viisi muuta omakotitaloa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulee huomioida, että kaavamuutoksessa ratkaistaan edellä mainittujen rakennusten mahdollinen säilyminen tai purkaminen. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsevat pientalot muodostavat ajallisesti kerrostuneen alueen, joka kaavamuutoksen toteutuessa häviää. Alueen omakotitaloista erityisiä arvoja on tunnistettu ainoastaan suojellussa Saarelan talossa.

Vantaan Energian lausunnossa sanottiin, että alueelle tarvitaan muuntamolle tilavaraus Virnakujan varrelle mieluiten katualueelle sijoittuvaksi.

HSY:n lausunnossa sanottiin, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi ja asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset nykyisille yleisen vesihuollon putkille ja laitteille.

Caruna Oy, Fingrid Oyj ja TUKES ilmoittivat, että heillä ei ollut mitään lausuttavaa.

Asukasilta 25.3.2024

Kaavatyötä esiteltiin Viertolan koulussa. Kommenteissa korostui toive matalammasta rakentamisesta ja huoli liikennejärjestelyistä.

Vastineet mielipiteisiin

Rakentamisen korkeus on sovitettu ympäristöönsä niin, että kerrosluku laskee portaittain etelän ja lännen suuntaan. Maksimikorkeus on kahdeksan kerrosta Kielotien liikenneympyrän tuntumassa, jossa sijaitsee myös 16-kerroksinen Kielotorni. Kaava-alue on yleiskaavan C- ja AP-alueiden rajapinnassa, joten korkeampi rakentaminen on perusteltua etenkin Kielotien varressa.

Pientalojen puolella suojellaan olemassa oleva puu ja rakentaminen on 1-3 kerroksista. Korttelialueella pyritään säilyttämään vehreyttä erityisesti joen puolella. Varjostamista on tutkittu: vain talviaamuvarjot yltävät hieman länsipuolen pientaloihin.

Asukkaiden lisääntymisestä johtuvaa liikenteen kasvua ei pidetä liian suurena. Hankkeen autopaikkamäärä ja liikenteen lisääntyminen eivät ole merkittäviä.

Vastauksena tontin omistajien epätasa-arvoiseen kohteluun voidaan todeta, että rakennuslupaprosessissa ei ole mahdollista edes poikkeamispäätöksellä merkittävästi nostaa

rakennusoikeutta kaavan sallimasta. Jos sellaista halutaan, niin se hoidetaan asemakaavamuutoksella, kuten nyt tehdään.

Mielipiteiden perustella tehdyt muutokset

Pihakannen korkeusasema on laskenut yhden metrin +18,5:sta +17,5:een. Ajo pysäköintiin Virnakujasta on siirtynyt noin 50 metriä etelään. Virnatien ja Virnakujankujan risteyksessä oleva kerrostalon pääty madaltuu osittain kolmeen kerrokseen. Muutoin pientalojen puolella on vain pihakannen reuna sekä sen päällä maksimissa 1-kerroksiset rakennukset/rakennusosat.

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 kestävyyden 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.

Neljästä kärkihankkeesta yksi sivuaa Virnakorttelin kaavaa. Ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.

- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on saada rakennusoikeutta, jolla saadaan katettua nykyisten talojen purkukustannukset ja mahdollisuus uuden asunnon rahoitukseen.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen ja autoliikenteen lisääntymisen välttäminen.

Vihertehokkuus

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

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

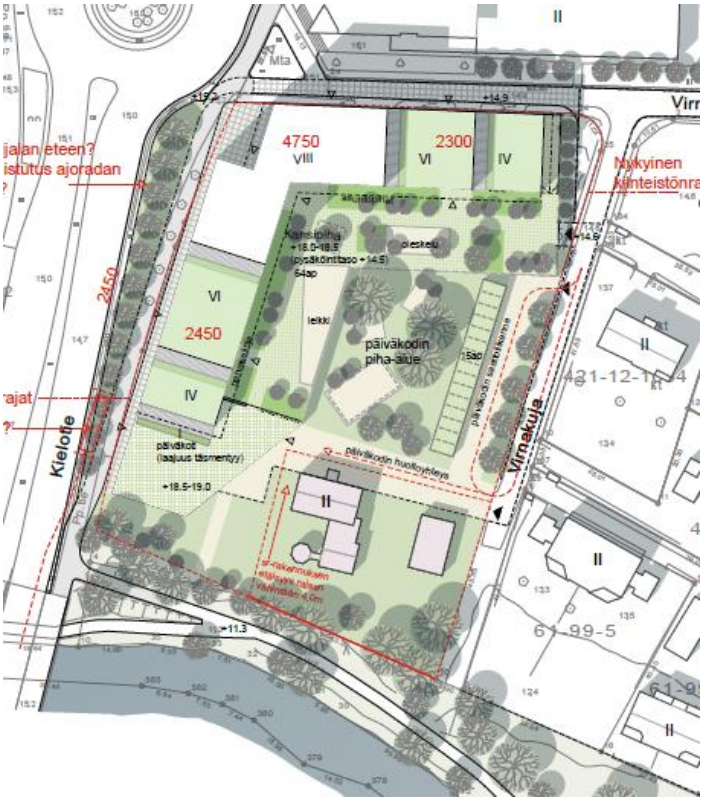
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto A (11. 2021)

Maanomistajien kumppanina on syksystä 2022 alkaen ollut Varte Oy. Viitesuunnitelmat on laatinut Anttila & Rusanen arkkitehdit.

Vaihtoehdossa A (11. 2021) kerrostalon korkeus laskee 9 kerroksesta 3 kerrokseen. Korkein osa sijaitsee Virnatien ja Virnakujan risteyksessä. Ehdotettu rakennusoikeus on 13 550 k-m^2.

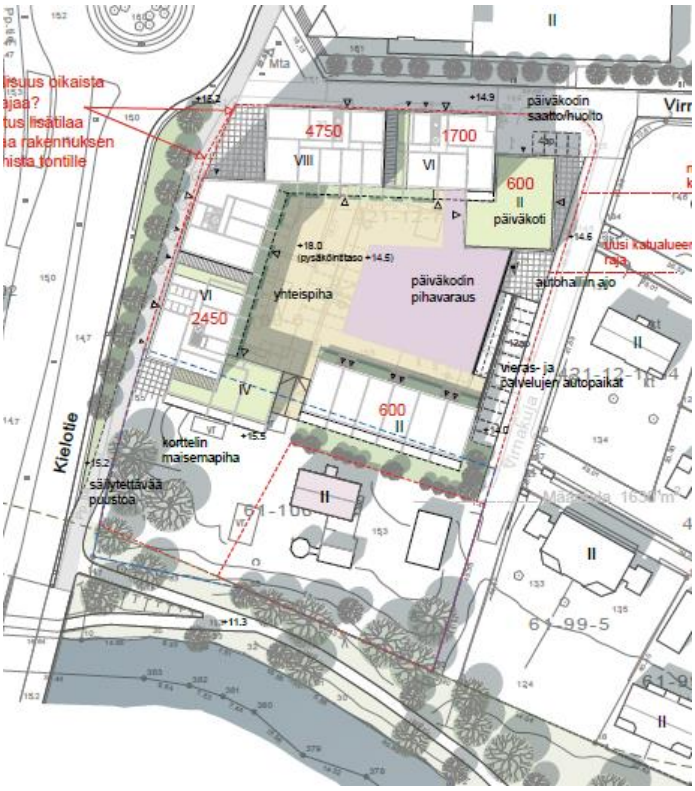
Katujen varteen rakentamista pidettiin oikeansuuntaisena ratkaisuna, mutta esitettyä tehokkuutta liian suurena. Rakennusmassa ulottuu alueen lounaiskulmassa liian lähelle jokirannan viheraluetta. Yhdeksän kerroksen katsottiin olevan liikaa tähän kortteliin etenkin sijoitettuna pientalojen tuntumaan.



Vaihtoehto B (11. 2022)

Vaihtoehdossa B (11. 2022) kerrostalon korkein osa (8 kerrosta) sijaitsee Kielotien ja Virnatien risteyksessä, jossa on myös julkinen aukio. Rakennusten korkeus laskee asteittain 4-kerroksiseksi molempiin suuntiin. Päiväkoti sijaitsee rakennuksen eteläreunassa. Pihakansi on noin puolet pienempi kuin A-vaihtoehdossa ja maanpinnan sisäpiha on varattu päiväkodin käyttöön. Ehdotettu rakennusoikeus on 10 300 k-m^2.

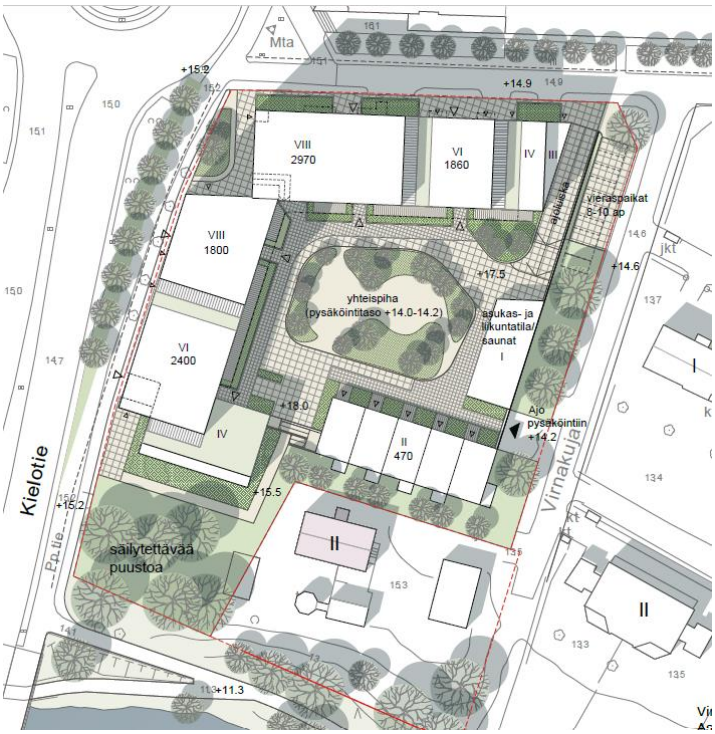
Suunnitelman katsottiin kehittyneen hyvään suuntaan. Tässä vaiheessa ajatuksena oli suunnitella maantasokerrokseen tilat yksityiselle päiväkodille.



Vaihtoehto C (6. 2023)

Vaihtoehdossa C (6. 2023) päiväkoti sijaitsee alueen koilliskulmassa. Päiväkodin piha sijaitsee pihakansin päällä. Säilytettävä puiden viheralue alueen lounaisreunassa jätetään koskemattomaksi. Rivitalot sijaitsevat Saarelan talon pohjoispuolella.

Alustava meluselvitys osoitti, että korttelipihaa on suojattava myös joen yli kantautuvalta kehätien melulta. Terassitalon päätyjä muokattiin ja korttelin eteläosaan sijoitettiin rivitalo.



Vaihtoehto D (9. 2024)

Vaihtoehdossa D (9. 2024) päiväkoti jättäytyi pois hankkeesta. Sen sijaan kannen reunaan Virnakujan varrelle ehdotetaan asukastilaa. Kerrostalon korkeus vaihtelee 8–3-kerroksisten välillä, ja korkein osa sijaitsee Kielotien ja Virnatien risteyksessä. Ajo pysäköintiin siirrettiin Virnakujaa pitkin etelään.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D sisältää kaikki aikaisempien vaihtoehtojen toimivimmat ratkaisut. Kerrostalo laskee asteittain korkeudeltaan 8 kerroksesta 3 kerrokseen välittäen Kielotien kaupunkimaiseman ja talojen välillä. Kielotien liikenneympyrän vierestä aukiolta on suora yhteys pihaan. Saarelan talon naapurina on mittakaavaltaan vastaava rivitalo. Vaihtoehto D ottaa huomioon myös suojeltavien puiden viheralueen jättäen sen koskemattomaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyistä asuinpientalojen korttelialuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Kerrosluku vaihtelee kahdeksasta kahteen. Korkeimmat osat ovat 16-kerroksisen tornin puolella ja madaltuen pientalojen puolelle. Kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 800 kerrosneliömetriä. Virnakujan katualue levennetään.

Suurin osa pysäköintiä, 77 autopaikkaa, sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Virnakujan kautta. Lisäpaikkoja (9 kpl) sijoittuu maantasoon Virnakujan varteen lähelle Virnatien risteystä.

Kaava alueen koko on 1,0 ha. Kaava-alueeseen sisältyy asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO), puisto (VP) ja katualue. Korttelin tehokkuusluku e on 0,86.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on 0,67 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 9 800 k-m^2. Tehokkuusluku e=0,86.

Erillispientalojen korttelialue (AO) on 0,16 hehtaarin alue.

Puisto (VP) on 0,11 hehtaarin alue.

Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 300 kerrosneliömetristä 8 500 kerrosneliömetrillä. Lisäys on uutta asumisen sekä kivijalkaliiketilojen rakennusoikeutta.

Kortteliin tulee viitesuunnitelman mukaan yhteensä 148 asuntoa arviolta 300 asukkaille ja niiden keskipinta-ala on 50,2 m^2. Alle 35 m^2 asuntoa on 20%, 35-64 m^2 asuntoa on 50%, 65-80 m^2 asuntoa on 20% ja yli 80 m^2 asuntoa on 10%.

Autopaikkoja on pihakannen alla yhteensä 77 kpl ja lisäpaikkoja on maantasossa 9 kpl: 1 ap/130 asuntokerros-m^2 tai vähintään 1 ap/ asunto, 1 ap/asunto pientaloille, 1 ap/100 liiketilakerros-m^2, 1 ap/ 1500 asuntokerros-m^2 vieraspaikat, 2 ap lyhytaikaiseen asiointiin.

Pyöräpaikkoja on yhteensä 303 kpl eli 2 pp/ asunto ja 1 pp/ 40 liiketilakerros-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupungin tavoitteena on ollut asuinrakentamisen lisääminen Vantaan ratikan vaikutuspiirissä yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Matalampi rakentaminen sijoittuu tontin etelä- ja itäreunoille, joissa se on lähimpänä olemassa olevaa pientaloasutusta.

Istutettavat alueen osat on osoitettu kaavakartalla etelä ja itäosaan.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alueella on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue, erillispientalojen korttelialue ja puisto.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteliin on osoitettu kolme rakennusalaa asuinkerrostalojen rakentamiseen. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat Kielotien ja Virnatien varteen**.** Rivitalo rajaa pihakannen päälle syntyvää korttelipihaa niin, että Saarelan talo pihapiireineen säilyy omana kokonaisuutenaan. Kerrosluku voi olla korttelin luoteiskulmassa enintään kahdeksan, josta se asteittain vähenee etelään neljään kerrokseen ja itään kolmoseen kerrokseen. Rivitalo lähimpänä Saarelan taloa on korkeudeltaan maksimissaan kaksikerroksinen. Virnakujan puolelle pihakannen päälle saa sijoittaa yksikerroksisen asumista palvelevan yhteiskäyttötilan. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 9 800 kerrosneliömetriä.

Aukio (yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue) sijoittuu alueen luoteiskulmassa,

Kielotien ja Virnatien risteykseen.

Asumista palveleva yhteiskäyttötila tuo pientalomittakaavaa Virnakujan varrelle.

Kielotietä pitkin maantasokerrokseen edellytetään palvelu- ja liiketiloja, jonka vähimmäiskerroskorkeus on noin 6 metriä. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista. Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.

Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu pihakannen alle.

Korttelin lounais- ja eteläosaan on osoitettu alue, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Virnakujan varrella on osoitettu puista ja pensaista koostuva istutettava vyöhyke. Istutusalueita on myös muilla korttelin reunoilla. Leikkialue on näytetty ohjeellisena. Pysäköimispaikka on kartalla lähellä Virnatien ja Virnakujan risteystä. Virnakujan varteen on kartalla osoitettu yksi säilytettävän tammi.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AO, Erillispientalojen korttelialue

Saarelan Talo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Pihapiiri säilytetään puutarhamaisena. Kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee tukea pihapiirin ajallisia ominaispiirteitä.

VP, Puisto

Pienialainen puistoala tukee osaltaan jokirannan puistomaista viheraluetta. Sen kasvillisuus säilytetään.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Yleiskaavassa asemakaavamuutoksen alue on Pientalovaltaista asuinaluetta (AP). Alue rajautuu yleiskaavan kaupunkikeskuksen alueeseen (C). Lisäksi alueelle ulottuu kestävän kasvun vyöhyke merkintä. Yleiskaavan toteutus tutkitaan aina asemakaavassa ja monin paikoin alueet sisältävät myös muita maankäyttömuotoja pääkäyttötarkoituksen lisäksi, vaikka näitä ei ole kartalla osoitettu. Yleiskaavan eri maankäyttömuotojen välinen raja ei ole metrin tarkkuudella tulkittavissa, vaan tulkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä. Viereinen kaupunkikeskuksen alue ja kestävän kasvun vyöhyke tukevat tulkintaa, jossa Kielotien läheisyyteen voidaan rakentaa tehokkaammin. Rakentaminen muodostaa sisääntulon Tikkurilan alueelle ja sen avulla on mahdollista suojata itäpuolelle, jäävää pientaloasutusta Kielotien melulta. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on yleiskaavaa tarkentava, eikä ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Vantaan ratikan kaavarungossa korttelissa on A ja AP-merkinnät, mikä tukee tulkintaa siitä, että Luoteiskulmassa korttelin maankäyttö voi olla pientaloja tehokkaampaa alueen sijaitessa tulevan tehokkaan joukkoliikenneyhteyden läheisyydessä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan eteläpuolista aluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 148 kappaletta arviolta noin 300 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan kaupunginosaan, keskustan eteläpuolella, lähelle Helsingin rajaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

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

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa matalien omakotitalojen korvautuessa kerrostalo- ja rivitalo rakentamisella. Mittakaava on Kielotien puolella suurempi ja asettuu osaksi sisääntuloväylän liike- ja toimistorakennusten sekä korkeimmillaan 16-kerroksisten asuintornien mittakaavaa. Itä- ja eteläpuolella rakenne madaltuu ja muuttuu vehreämmäksi kohti jokea ja itäpuolisia pientaloja.

Kielotien varrella sijaitseva kerrostalo luo kaupunkimaista ympäristöä, joka johtaa Tikkurilan keskustaan ja on sen luonnollinen jatke.

Korttelista saadaan vehreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa kaava-alueen eteläosalla sekä säilyttämällä Virnakujan varren arvopuu (tammi).

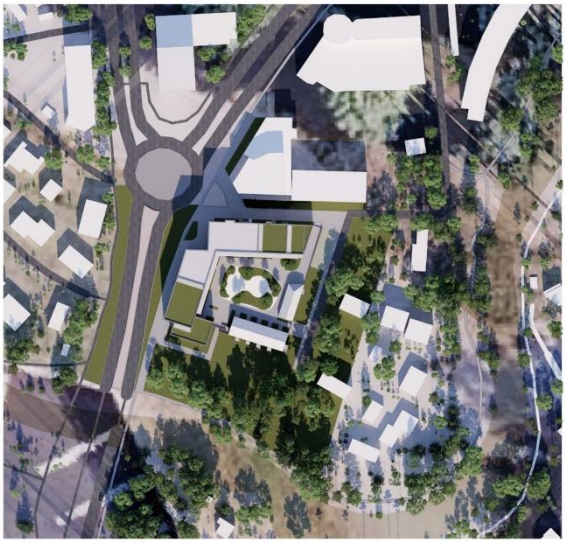
Näkymä Kielotien liikenneympyrästä (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 143 kerrostaloasuntoa ja 5 rivitaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun kasvun edellytyksiä. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Varjostuksen vaikutus naapureihin on pieni: vain talviaamuvarjot yltävät hieman länsipuolen pientaloihin.

Näkymä Virnakujalta (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Näkymä Kielotieltä (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)



Varjostusanalyysi (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollista palvelu- ja liiketiloja sekä pieniä työtiloja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Tikkurilaan ja koko kaupunginosan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää jonkin verran päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta asunnoista vain noin 30 % on perheasuntoja. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravajoen ulkoilualueen käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetulle maalle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Osa nykyisestä pientalotontista liitetään osaksi kaupungin yleistä puistoaluetta.

Kulttuuriperintö

Saarelan talon suojelumääräykset ajantasaistaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

Kaava-alueella sijaitsee Saarelan talon lisäksi viisi muuta omakotitaloa, jotka ovat valmistuneet vuosien 1951–2006 välisenä aikana. Alueen omakotitaloista erityisiä arvoja on tunnistettu ainoastaan suojellussa Saarelan talossa.

Vantaan vanhempaa rakennusperintöä 1970-luvun lopulle asti on kattavasti inventoitu ja voidaan olettaa, että vuonna 1951 ja 1967 valmistuneet omakotitalot ovat olleet mukana inventointikohteiden tarkastelussa, vaikka niitä ei ole inventointiraportissa erityisesti mainittu.

Vuosilta 1998, 2001 ja 2006 olevien kolmen nuoren omakotitalon mahdollisia rakennusperintöarvoja ei ole tutkittu inventoinneissa. Museo on arvioinut, että inventointi alkaisi 2025 alkuvuodesta. Inventoinnin jälkeen voidaan täydentää kaavan vaikutusten arviointia.

Kaavamuutosalueella sijaitsevat pientalot muodostavat ajallisesti kerrostuneen alueen, joka kaavamuutoksen toteutuessa häviää.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kielotiellä ja Tikkurilantiellä sijaitsevista lähibussien pysäkeistä sekä Tikkurilantielle kaavaillusta Vantaan ratikan pysäkistä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta, siksi se luo hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Kielotiellä ja Virnatiellä. Kaavailtu autopaikkamäärä lisää teoreettisesti noin 170 ajoneuvoa vuorokauden aikana Virnakujalle ja

Virnatielle, josta liikennemäärä jakaantuu Kielotielle ja Horsmakujalle. Liikennemäärällisesti vuorokauden huipputunnin aikana tämä tarkoittaa vajaan 20 auton lisäystä, joka on maltillinen lisäys Virnatien kaltaiselle tonttikadulle.

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

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaavan myötä Virnakuja tullaan rakentamaan ja sen yhteyteen toteutetaan uusi hulevesiviemäri. Kaavan pohjoisreunan välittömässä läheisyydessä kulkee jäteveden runkoviemäri sekä jakeluvesijohto, jotka tulee huomioida tonttia rakennettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu.

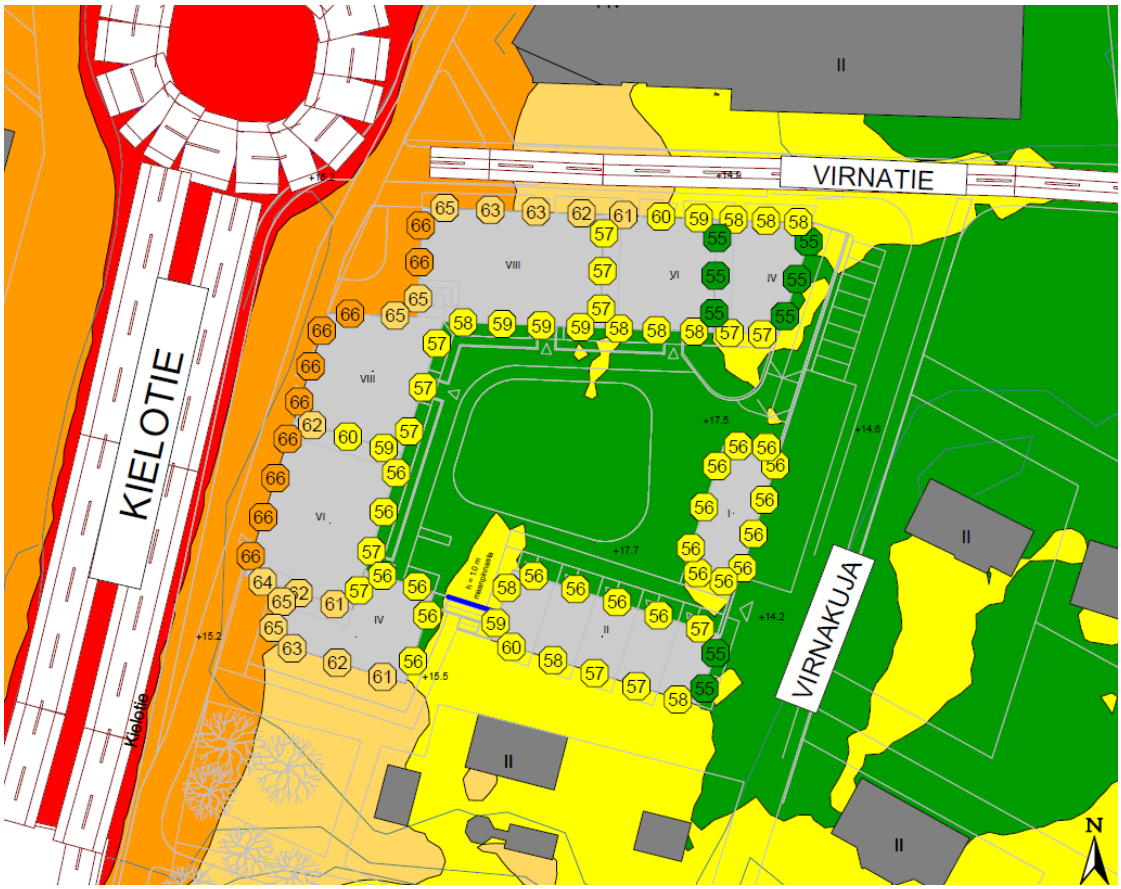
Asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuu suurimpia keskiäänitasoja Kielotien puolella, jossa muodostuu yli 65 dB:n ylittäviä julkisivutasoja.

Suurin julkisivulle kohdistuva keskiäänitaso on kaikkien rakennusten osalta päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Suurin muodostuva äänitasoerosuositus on: ΔLA,vaad = 31 dB (66 dB – 35 dB).

Kaavassa määrätään, että asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Muiden julkisivujen osalta laskettu äänitasoero on ΔLA,vaad < 30 dB, joten näille julkisivuille ei ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä julkisivun äänitasoerovaatimuksesta.

Oleskelupiha suojataan riittävästi melulta rakennuksin ja niiden välisin meluestein. Meluesteen kanssa Ympäristöministeriön asetuksen 55 dB vaatimus ei ylity piha-alueella päiväaikaan.



Päiväajan keskiäänitasot ja melutorjunta ennustetilanne (ote meluselvityksestä).

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo asumisen käytössä olleille alueille. Rakentamisen myötä alueelta kaadetaan osa puista, mikä vaikuttaa paikallisesti jonkin verran alueen luontoarvoihin. Tontin eteläpuolen puusto ja viheralueet kuitenkin säilyvät. Lisäksi Virnakujan varrella oleva puu merkitään säilytettäväksi. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

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

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

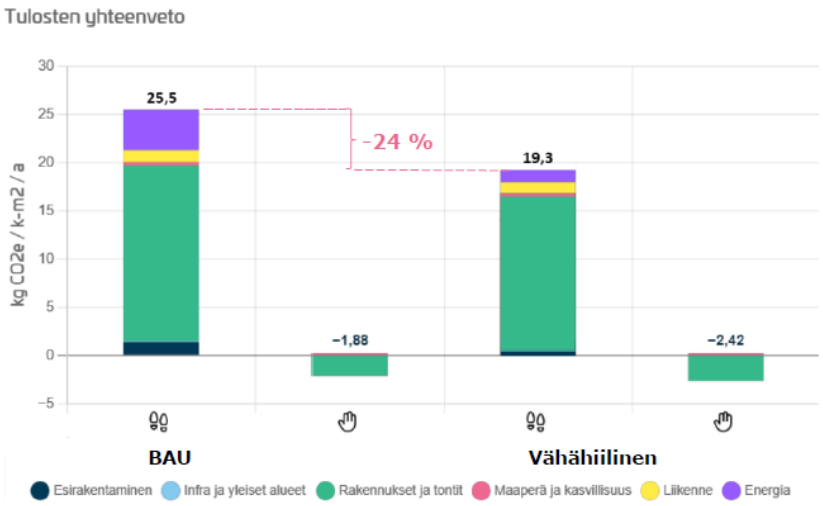
Virnakorttelin asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu hiilineutraalisuusselvityksellä. Selvityksen tavoitteena on selvittää hankkeen mahdollisuudet rakentamisen ja käytön aikaiseen haitallisten ilmastovaikutusten vähentämiseen eli potentiaalisimmat keinot toteuttaa alueenrakentaminen vähähiilisesti.

Arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on paikkatietopohjainen SaaS-ratkaisu kaavojen ilmastovaikutusten laskennalliseen arviointiin. Suunnitelmaratkaisun hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 25,5 ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 1,9 kg CO2e / k-m2 / vuosi.

Rakennusten ja kansipihan rakentaminen on selkeästi suurin yksittäinen päästölähde. Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Alueelta purettavien rakennusten oletetaan vähentävän alueen liikennesuoritetta ja energiankulutusta niiden käytöstä poistamisen myötä.

Arvioinnin vähähiilisessä skenaariossa tarkastelluilla toimenpiteillä hankkeen hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää noin 24 %. Tarkastelluista toimenpiteistä vaikuttavimpia olisivat vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttö sekä uusiutuvan energian tuotanto alueella. Lisää päästövähennyksiä voidaan saavuttaa myös mm. vähähiilisillä esirakentamisen toimenpiteillä sekä pihakannen alaisten tilojen vähäisellä lämmittämisellä.

Liikenteen ilmastovaikutukset alueella ovat hyvin matalat: liikenne suoritteita vähentää ennen kaikkea keskeinen sijainti. Esirakentamisen ja rakennusten perustusten ilmastovaikutukset taas ovat suurehkot, jos vertailukohdaksi otetaan kantavalle maapohjalle rakentaminen.



Hiilineutraalisuusselvityksen tulosten yhteenveto (Sitowise)

Todennäköinen energiamuoto tulee olemaan Vantaan Energian kaukolämpö, jonka tuottamiseksi hiilineutraalisti yhtiö on rakentamassa mm. mittavaa lämpövarastoa Tikkurilan itäpuolelle. Maankäyttösopimuksella määrätään rakennusten rakentamisesta A-energialuokkaan.

Kaavan ilmastovaikutuksia hillitsee myös se, että kaava-alueen eteläinen osa on suunniteltu ennallaan säilyväksi: alueen kaakkoisosassa sijaitseva Saarelan talon asuinkortteli sekä sen lounaisosassa sijaitsevan puustoisen viheralueen kasvillisuus säilytetään. Lisäksi kaava ohjaa vähähiilisen runkomateriaalien käyttöön, kuten vähähiilinen betoni ja puu.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavassa määritellään korttelien vihertehokkuuden tavoiteluku. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesiratkaisuin, kasvikatoin ja säätä kestävin ja pitkäikäisin julkisivumateriaalein varaudutaan äärevöityviin sääilmiöihin. Läheisen Keravanjoen tulvamallinnusten perusteella kaava-alue ei ole tulvariskialuetta edes kerran 1000 vuodessa toistuvassa tilanteessa. Hulevedet hoidetaan tontilla.

Rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jossa on valmis katu- ja kunnallistekninen verkosto. Hanke tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:	Mikko Rusanen	
	Kati Kontro	
Varte Oy:	Harri Koho	
	Antti Nykänen	
	Tuomas Parvila	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	Alue-arkkitehti
	Paolo Caravello	Asemakaava-arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	Kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	Maisema-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	Yleiskaava-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	Alueinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	Liikenteen alueinsinööri
	Samuli Haveri	Liikenneinsinööri
	Harri Keinänen	Vesihuollon suunnitteluinsinööri
	Janne Karppinen	Geotekniikkainsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Silanto	Rakennustutkija
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	Lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä lokakuuta 2024

Paolo Caravello
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	24.9.2024
Kaavan nimi	002555 Virnakortteli		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	6.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002555
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0085	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0085

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1085**	**100,0**	**9800**	**0,88**	**0,0000**	**9200**
A yhteensä	0,8411	75,9	9800	1,17	-0,0210	9200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	10,1	0	0,00	0,1118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1556	14,0	0	0,00	-0,0908	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

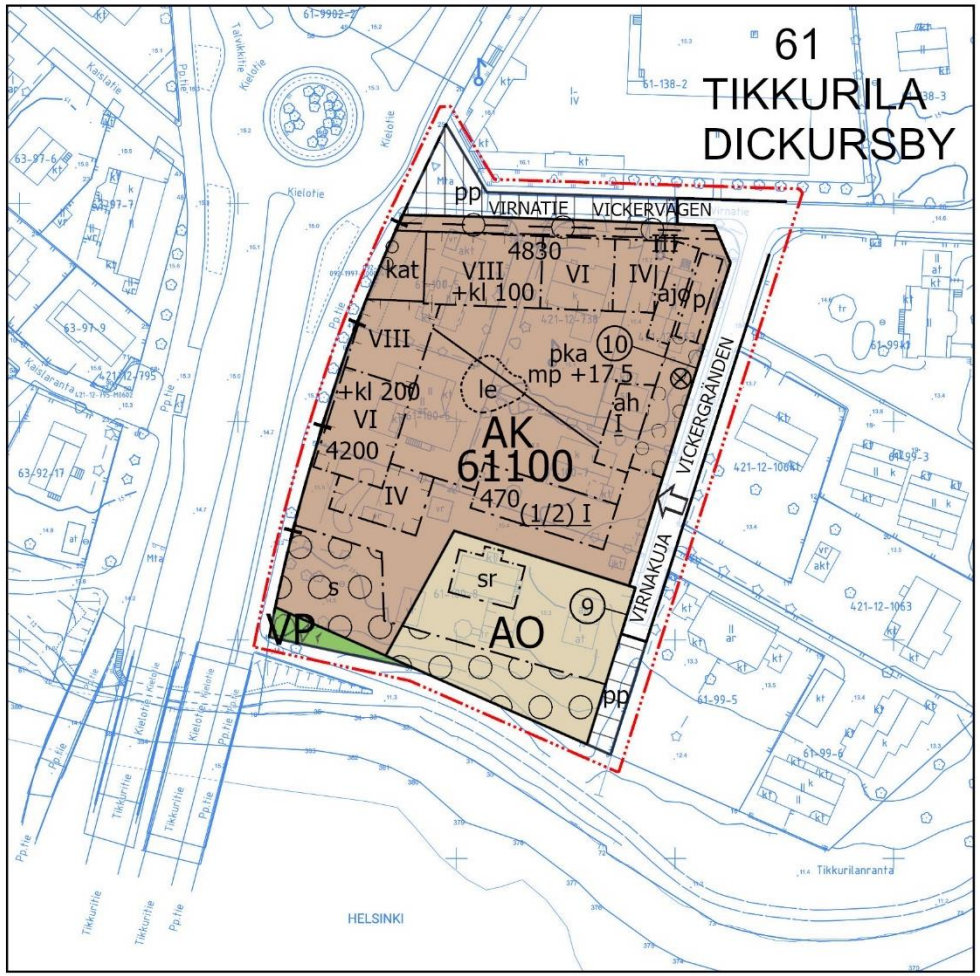
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**130**	**0**	**0**

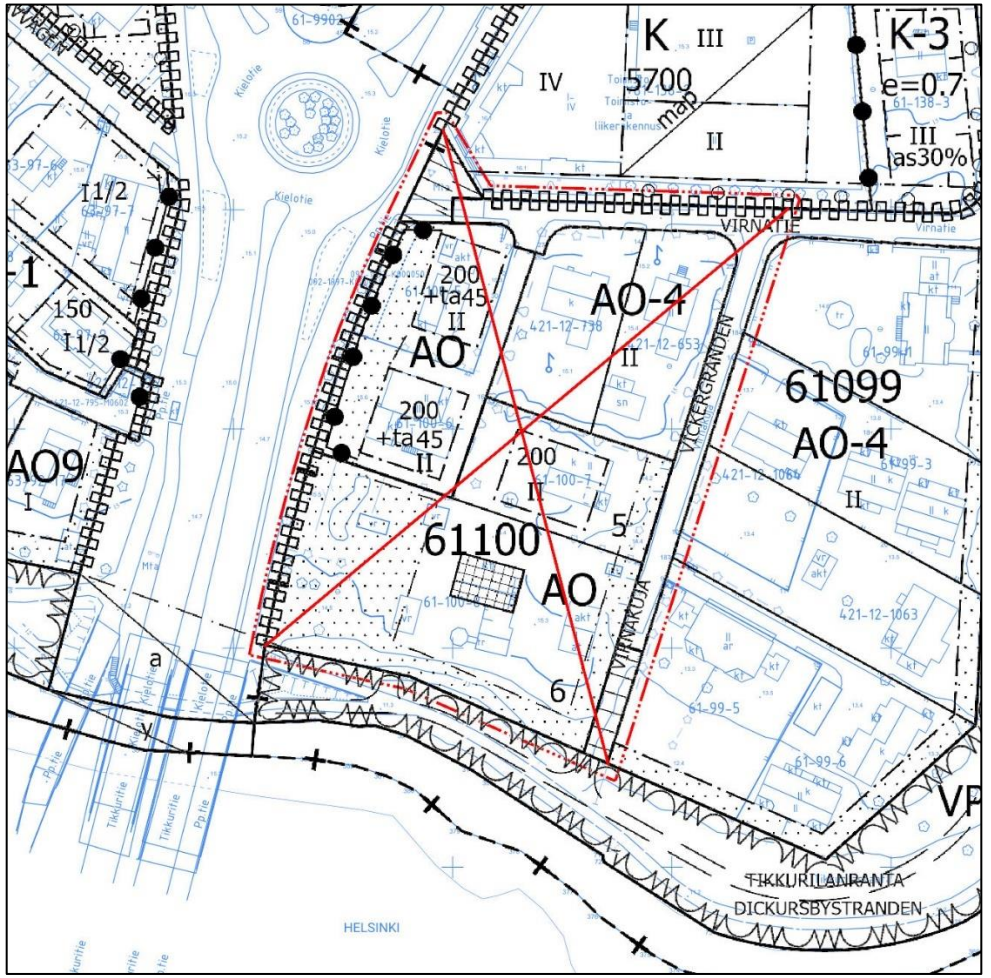
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1085**	**100,0**	**9800**	**0,88**	**0,0000**	**9200**
A yhteensä	0,8411	75,9	9800	1,17	-0,0210	9200
AO	0,1633	19,4	0	0,00	-0,6988	-600
AK	0,6778	80,6	9800	1,45	0,6778	9800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	10,1	0	0,00	0,1118	0
VP	0,1118	100,0	0	0,00	0,1118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1556	14,0	0	0,00	-0,0908	0
Kev.liik.kadut	0,0639	41,1	0	0,00	0,0295	0
Kadut	0,0917	58,9	0	0,00	-0,1203	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**130**	**0**	**0**
Asemakaava	1	130	0	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





0 25 50 100 Metriä

1/5

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002555	22.10.2024

Vantaan kaupunki

VIRNAKORTTELI

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Vanda stad

VICKERKVARTERET

Stadsdel 61, Dickursby

Asemakaavan muutos
Kortteli 61100 ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 61100.

1:2000

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 61100 och gatuområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 61100.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.	Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
	Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
	Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
	Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
	Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
	Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.	Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.
	Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.
	Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai niille erikseen osoitulle alueelle.	Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket eller i ett för dem separat anvisat område.
	Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.	Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.
	Rakennukset	**Byggnader**
	Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.	Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.	Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.
Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.	På gatans sida får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger byggas.
Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.	Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.
Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.	Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.
Irtaimistovarastotiloja tai väestönsuojia ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.	Förrådsutrymmen för lös egendom eller skyddsrum får inte placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.
Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä tai puuta.	Fasaderna ska bestå av platsmurat bränt lertegel eller av trä.
Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.	Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.
Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.	De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar, pelare och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.
Asuntoihin, jotka avautuvat ainoastaan pohjoiseen, tulee rakentaa erkkeri.	I bostäder som endast öppnar upp mot norr ska burspråk byggas.
1-2 kerroksisissa rakennuksissa tulee olla harjakatto.	Byggnader med 1–2 våningar ska ha sadeltak.
1-2 kerroksisissa rakennuksissa pihakannen yläpuolisen kerroksen tulee olla puurakenteinen.	I byggnader med 1-2 våningar ska våningen ovanför gårdsdäcket vara av trä
Kielotien puolelle tulee sijoittaa vähintään 240 neliömetriä liiketilaa, jonka kerroskorkeus on 6 metriä.	Mot Konvaljvägen ska man placera minst 230 kvadratmeter affärslokaler med en våningshöjd på 6 meter.
Liiketilojen katujulkisivu tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna.	Affärslokalernas gatufasad ska byggas som en skyltfönsterfasad.
Kielotien varrella kivijalkakerroksen tulee olla visuaalisesti 6 metriä korkea.	Utmed Konvaljvägen ska stenfotsvåningen visuellt vara 6 meter hög.
Osan liiketiloista tulee olla koko rakennusrungon syvyisiä ja liiketilat tulee suunnitella mahdollistamaan monipuolista liiketoimintaa	En del av affärslokalerna ska vara lika djupa som hela byggnadsstommen och affärslokalerna ska planeras så att de möjliggör mångsidig affärsverksamhet.
Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.	Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.
Kattoja tulee hyödyntää asuntojen terasseina aina kun se on mahdollista.	Tak ska utnyttjas för terrasser till bostäder alltid då det är möjligt.
Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Pihat	**Gården**
Pihat tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.	Gårdarna ska förverkligas som områden med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräsmattor som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Pihojen tulee olla korkealuokkaisia ja monipuolisia. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.	Gårdarna ska vara högklassiga och varierande. Beläggda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen
Tontteja ei saa aidata.	Tomterna får inte inhägnas.
Ympäristöhäiriöt	**Miljöstörningar**
Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.	Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

002555 *3/5*

	Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on asuinhuoneissa oltava vähintään 31 dB Kielotien suuntaan, ja muiden julkisivujen osalta vähintään 30 dB.	Ljudnivåskillnaden (ΔLA) mellan byggnadens ut- och insida mot flyg- spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 31 dB i bostadsrummen mot Konvaljvägen, och minst 30 dB i fråga om övriga fasader.
	Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.	Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.
	Autopaikat	Bilplatser
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 k-m² reserveras för kortvarig serviceparkering och hemservice.
	Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.	Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.
	Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät: asuminen 1 ap / 130 k-m² vähintään 1 ap / asunto palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²	Minimiantalet bilplatser som ska byggas: boende 1 bp / 130 m²-vy minst 1 bp / bostad service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy
	Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: asuminen 2 pp / asunto palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²	Minimiantalet cykelplatser som ska byggas: boende 2 cp / hus service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy
	Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.	Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.
	Hiilineutralisuus	**Klimatneutralitet**
	Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
	Betonirunkoisissa rakennuksissa runkoon tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas i stommen. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.
	Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.	Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.
	Vähintään 20% pysäköintipaikoista tulee toteuttaa latauspistein.	Minst 20% av parkeringsplatserna ska förses med laddpunkter.
	Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.	Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintökohde, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.	Ett skyddat kulturhistoriskt värdefullt byggnadsarvsobjekt som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.
	Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Uusittaessa suojellun rakennuksen täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen.	Byggnadens ursprungliga arkitektoniska formspråk, takform, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid renovering eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. När den skyddade byggnadens kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden.
	Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	För renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i byggnaden ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	Pihapiiri säilytetään puutarhamaisena. Kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee tukea pihapiirin ajallisia ominaispiirteitä.	Gården bevaras trädgårdsliknande. Växtligheten och ytmaterialen ska stärka gårdens tidsmässiga särdrag.
VP	**Puisto.**	**Park.**
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**

002555 *4/5*

	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.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
9	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKKURILA	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61100	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VIRNAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
2400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
(1/2) I	**Murtoluku (1/2) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.**
mp+17.5	**Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.**	**Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.**
2400+kl 200	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
pka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
s	**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.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
kat	**Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** Alue tulee toteuttaa aukiomaisena ja liittää se saumattomasti ympäröiviin katualueisiin.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** Området ska byggas i form av en öppen plats och anslutas smidigt till de omgivande gatuområdena.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Katu.	**Gata.**
	Jalankululle varattu katu/tie	**Gata/väg reserverad för gångtrafik**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Ajoyhteys.** Huoltoyhteys pihakannelle.	**Körförbindelse.** Serviceförbindelse till gårdsdäcket.

002555 *5/5*

Pysäköimispaikka. **Parkeringsplats.**

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. **Ungefärligt läge för in- och utfart.**

Suojeltava rakennus. **Byggnad som skall skyddas.**

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. **Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

Istutettava puu. **Träd som ska planteras.**

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

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä 27.9.2024

Osoite ja kaupunginosa Tikkurila,
Kaavan numero ja kortteli 0

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	1,3
Tavoiteluku	0,9

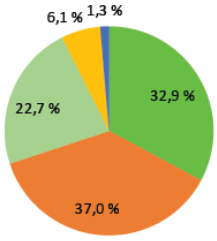
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**15**	**36**

Hulevesimäärä m^3
33,4
Valuma kerroin C
0,7
Viivytystilavuustarve m^3
33,4

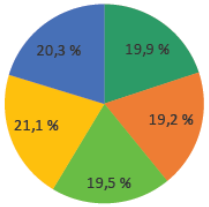
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	40,0

Läpäisemättömän pinnan osuus
37 %



Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

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



Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

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

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

9 § **Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos 002591, 941500ma, 94. Hakunila / Satulakujan päiväkoti / SP**

VD/7084/10.02.04.00/2023
SP/SP/MYL/MHA/SGU

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 liikenneyhteydet alueelle ovat tärkeitä. Kaavamuutoksessa varaudutaan noin 2600 k-m2 laajuiseen päiväkotirakennukseen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa 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 liikenneyhteydeksi, 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 päiväkoti 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-m^2 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 päiväkoti,

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 lautakuntakuntaryhmä 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.”

Liite
- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024
- Liikennemeluselvitys 13.6.2024
- Runkomelu- ja tärinäselvitys 13.6.2024

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaavasuunnittelijat Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
Sudar Oli Gunasekaran, +358 40 564 0039
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002591
941500ma

Päiväys
Datum

22.10.2024

Vantaan kaupunki

SATULAKUJAN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 94044 ja katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 94044.

1:2000

Vanda stad

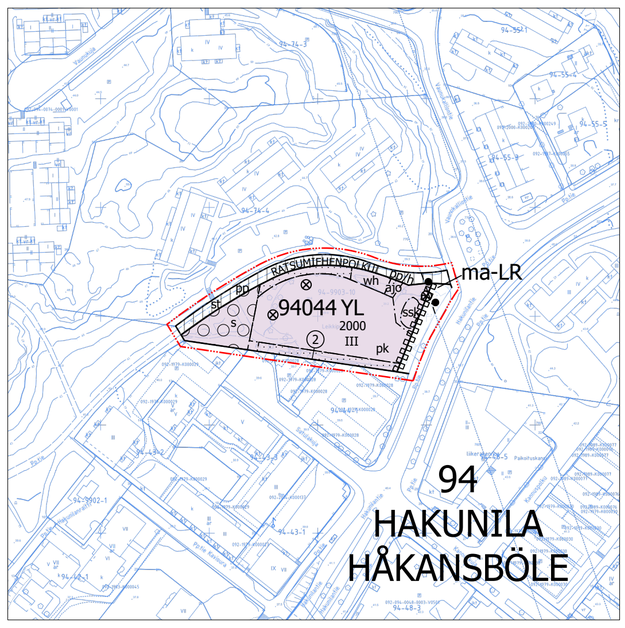
SADELGRÄNDENS DAGHEM

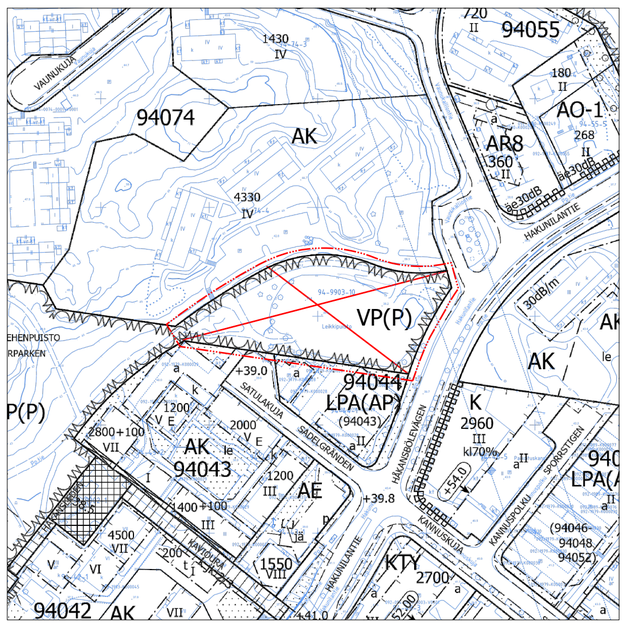
Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 94044 och gatuområden.

Ändring av tomtendelning
Del av kvarteret 94044.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
YL — Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	**Arkitektur och stadsbild**
Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa puistoympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla.	Byggnadernas arkitektur ska anpassas till parkmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar.
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.	Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap 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.
Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
Riittävä päiväkotirakennuksen luonnonvalo sisätiloissa tulee turvata.	Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas.
Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin siten, että puistoympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys säilyy.	Kvartersområdet ska avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar så att parkmiljön och den historiska vägen bevarar sin lummighet i stadsbilden.
Piha	**Gårdsplan**
Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen ominaispiirteet huomioon ottaen.	Befintlig växtlighet på tomterna ska bevaras och vid behov förnyas med beaktande av områdets särdrag.
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 rakennuslupavaiheessa.	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 skyddsåtgärderna ska presenteras i bygglovsskedet.
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Ilmanlaatu	**Luftkvalitet**
Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Hakunilantiestä ja varustaa riittävällä tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.	Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från Håkansbölevägen och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.
Varhaiskasvatuksen tiloja ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 20 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.	Lokaler för småbarnspedagogik får inte placeras närmare än 20 m från kanten av Håkansbölevägens körbana.
Oleskeluun- ja leikkiin käytettävää pihaa ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 40 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.	Gårdsområden avsedda för vistelse och lek får inte placeras närmare än 40 meter från kanten av Håkansbölevägen.
Meluntorjunta	**Bullerbekämpning**
Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään ΔLA = 30 dB Hakunilantien puolelle.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst ΔLA = 30 dB mot Håkansbölevägen.
Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB.	Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.
Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä.	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.	Stombuller som orsakas av den underjordiska tågtrafiken tågtrafiken ska beaktas i planeringen.
Uusiutuva energia	**Förnybar energi**
Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Paneelit on integroitava arkkitehtuurin keinoin vesikattorakenteeseen.	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.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 10 autopaikkaa.	På kvartersområdet får högst 10 bilplatser placeras.
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.
Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin.	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.
Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein.	Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.
Ympäristöolosuhteet	**Miljöförhållanden**
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET
Maanalaisen rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa.	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.
Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheuttaa vaaraa junaturvallisuudelle. Maanalaisen rautatiealueen aiheuttamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakentamisvaiheessa väyläviraston kanssa.	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.
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.**
② **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
94 **Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HAKUN **Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
94044 **Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RATSUMIEHENPO **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.**
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
pk **Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.**	**Byggnadsyta där barndaghem får placeras.**
ma-LR **Maanalainen rautatiealue.**	**Underjordisk järnvägsområde.**
wh **Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
Istutettava alueen osa.	**Del av område som ska planteras.**
s **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.**
ssk **Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
Katu.	**Gata.**
pp **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
ajo **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**
st **Suojeltava tie.**	**Väg som skall skyddas.**
Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus ja luonne on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	En väg av historisk betydelse vars nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 9.10.2024 10.55

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

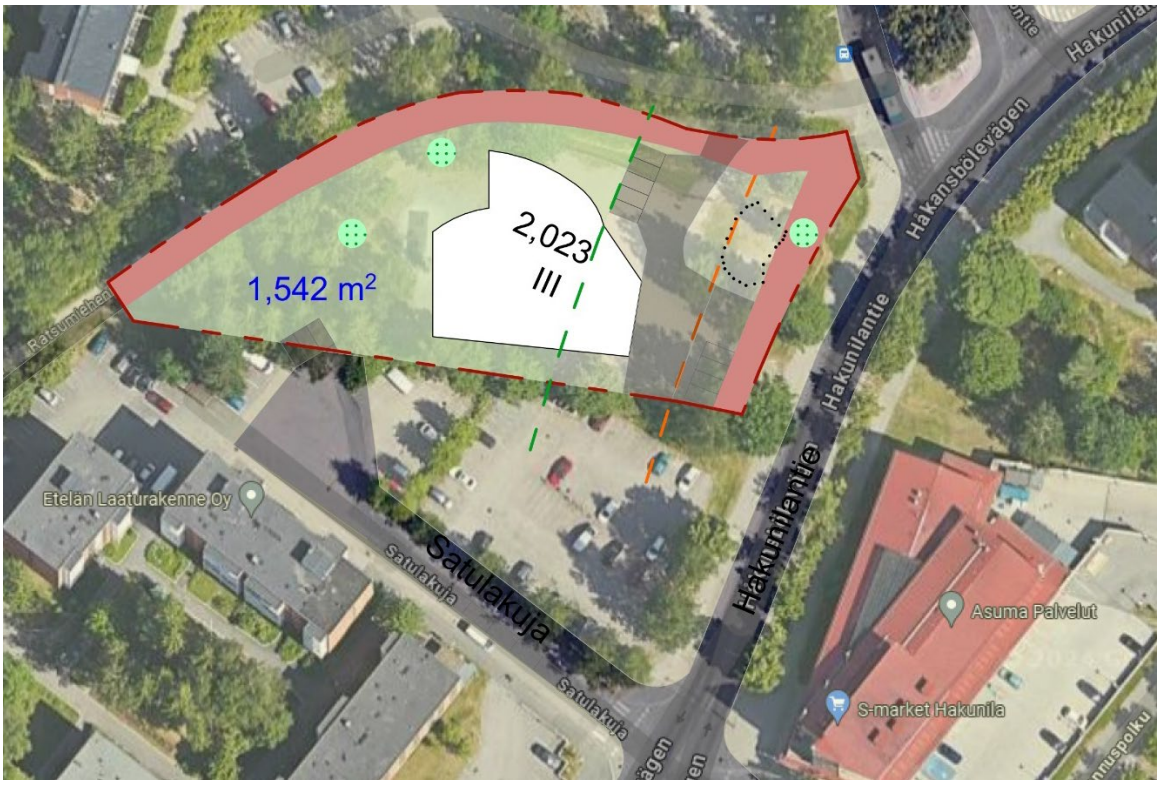
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002591 Satulakujan päiväkoti

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.10.2024 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 m^2. Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 3 585 m^2, jolloin korttelitehokkuus e= 0,55. Toteutuessaan päiväkoti 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:

Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti, Vantaan Kaupunki;
noora.koskivaara@vantaa.fi; +358 50 302 9293

Sudar Gunasekaran, asemakaava-arkkitehti, Vantaan Kaupunki;
sudar.gunasekaran@vantaa.fi; +358 40 564 0039

Milja Halmkrona, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki;
milja.halmkrona@vantaa.fi; puh +358 40 536 9606

KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan keskustassa osoitteessa Satulakuja 3. Kaavamuutosalue on nykyisellään osa Ratsumiehenpuistoa ja siinä sijaitsee lasten leikkipaikka. Alue rajautuu idässä Hakunilantiehen ja pohjois- ja eteläpuolilla 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.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot **2**

1. Tiivistelmä **4**

2. Lähtökohdat **4**

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet **17**

4. Asemakaavan kuvaus **21**

5. Asemakaavan toteutus **30**

6. Kaavatyöhön osallistuneet **31**

7. Asemakaavan seurantalomake **32**

8. Asemakaavakartta ja –määräykset **34**

9. Muu suunnitelma-aineisto **38**

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 13.6.2024
- Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon Oy, 13.6.2024
- Asemakaavan seurantalomake, 22.10.2024
- Asemakaavakartta ja -määräykset, 22.10.2024

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Pihasuunnitelmaluonnos, 06.09.2024
- Viherkerroinlaskelma, tuloskortti, 25.09.2024
- Satulakujan päiväkoti, 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 korttelialueeksi (YL). Kaavamuutos mahdollistaa 2000 k-m^2 laajuisen 3-kerroksisen päiväkotirakennuksen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen päiväkoti-ikäisten lasten määrän kasvusta johtuvaan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.

Kaavamuutoksen 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.

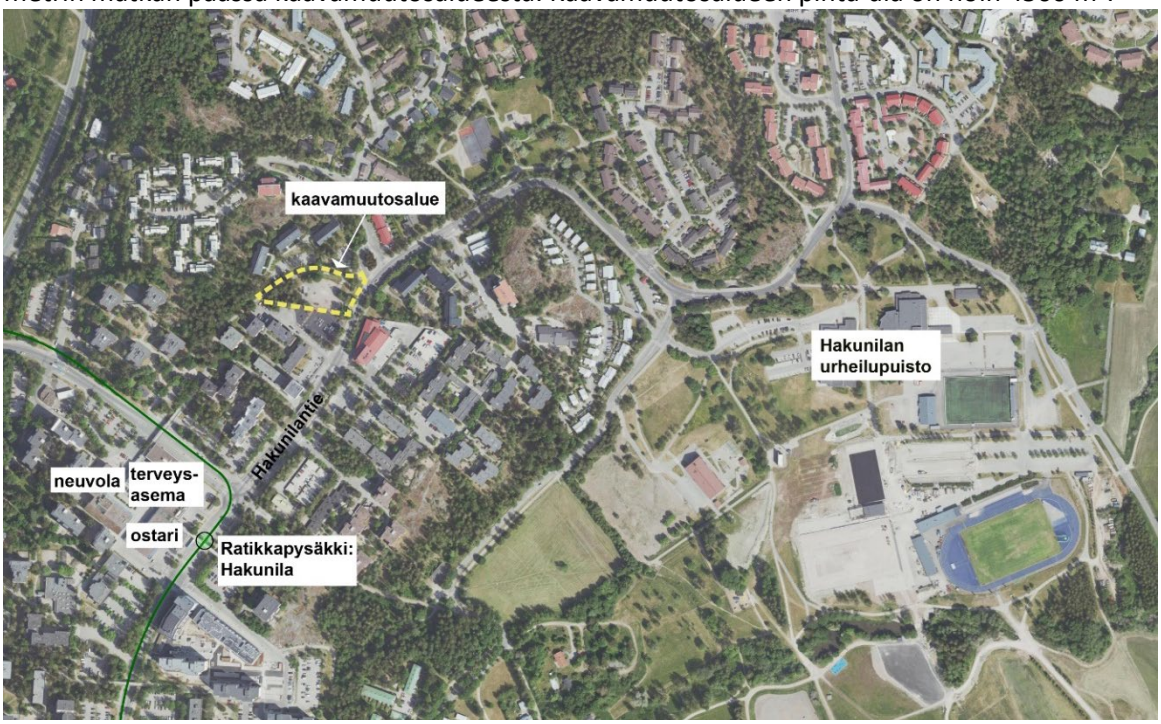
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS KAAVAMUUTOSALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

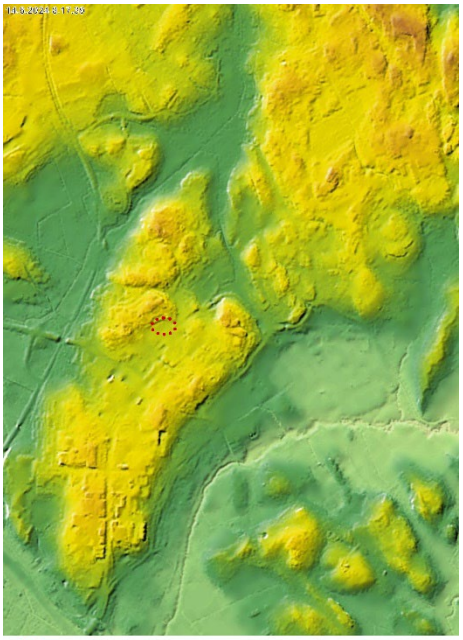
Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella. Hakunilan kaupunginosa sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella ja Kehä III:n koillispuolella. Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Tikkurilan keskusta sijaitsee noin 5,5 kilometrin etäisyydellä Hakunilan keskustasta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan kaupunginosan pohjoisosassa, noin 300 metrin päässä Hakunilan ydinkeskustasta ja suunnitellun ratikan pysäkistä. Hakunilan urheilupuisto on noin puolen kilometrin matkan päässä kaavamuutosalueesta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4500 m^2.



Kaavamuutosalueen sijainti

2.1.2 Luonnon ympäristö


Asemakaavamuutosalueen sijainti

Maisemakuva ja -rakenne

Hakunilan maiseman pääpiirteen muodostaa korkea ja kallioinen, pohjoiseteläsuuntainen 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.

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 viemäröityä 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, tiiviydestä 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 paaluttamaan 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 ennakoidaan 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 keskikoko vastaa koko Vantaan 2,8 henkilön keskikokoa. (Vantaa alueittain, 2023)

Hakunilan terveysasema ja seniorikuntosali, päivätoimtakeskus 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, nuorisotila, 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.

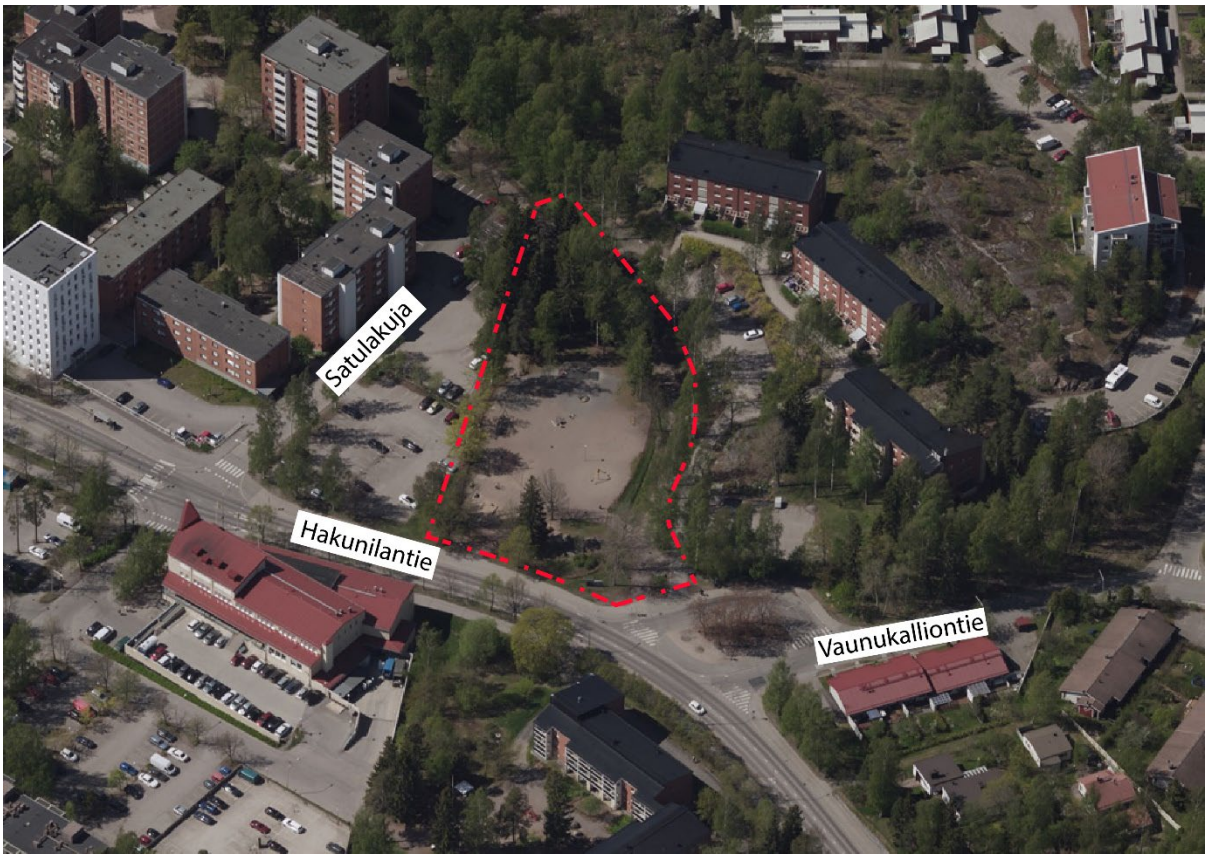
Nykyinen Hakunilan keskusta-alue on keskittynyt suhteellisen pienelle alueelle. Keskusta-alue voidaan käsittää sijaitsevan Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen ympäristössä Hakunilan ostoskeskuksen ja pohjoisempana sijaitsevan S-marketin välisellä alueella. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m Kyytitien 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 tyypillistä 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 kaavamuutosalueesta 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 muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

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 virkistysverkoston 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 kaavamuutosalueella. Noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueesta koilliseen sijaitsee Vaunukallion leikkipaikka sekä Vaunukallion kenttä lähiliikuntapaikkoineen (mm. tennis, koripallo, ulkokuntoilu).

Liikenne

Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa autolla. Hakunilantie ja Kyytitie ovat koko kaupunginosan pääkatuja. Keskustan toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kaavamuutosalueelta pyöräillen ja kävellen. Hakunilantietä pitkin kulkee pääpyöräreitti I ja Kyytitietä pitkin pyöräilyn laatukäytävä. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa molemmat ovat pääpyöräreitti I-luokassa.

Julkinen liikenne kulkee Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan kaavamuutosalueen pohjoispuolella (Vaunukalliontien pysäkki) sekä Kannuskujan pysäkki n. 100 metrin päässä kaavamuutosalueesta etelään Hakunilantien varressa. Hakunilantien ja Kyytitien risteyksen kautta kulkee bussilinjoja, joilla pääsee mm. lentokentälle, Tikkurilaan, Mellunmäkeen ja Helsingin Rautatientorille. Vantaan ratikan (Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan sen reitti kulkee Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin ja se korvaa nykyisen bussin runkolinjan 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, Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3.

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

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 jätevesiviemärissä 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 hulevesiviemärilinjaan 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 Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkkoon Hakunilantieltä.

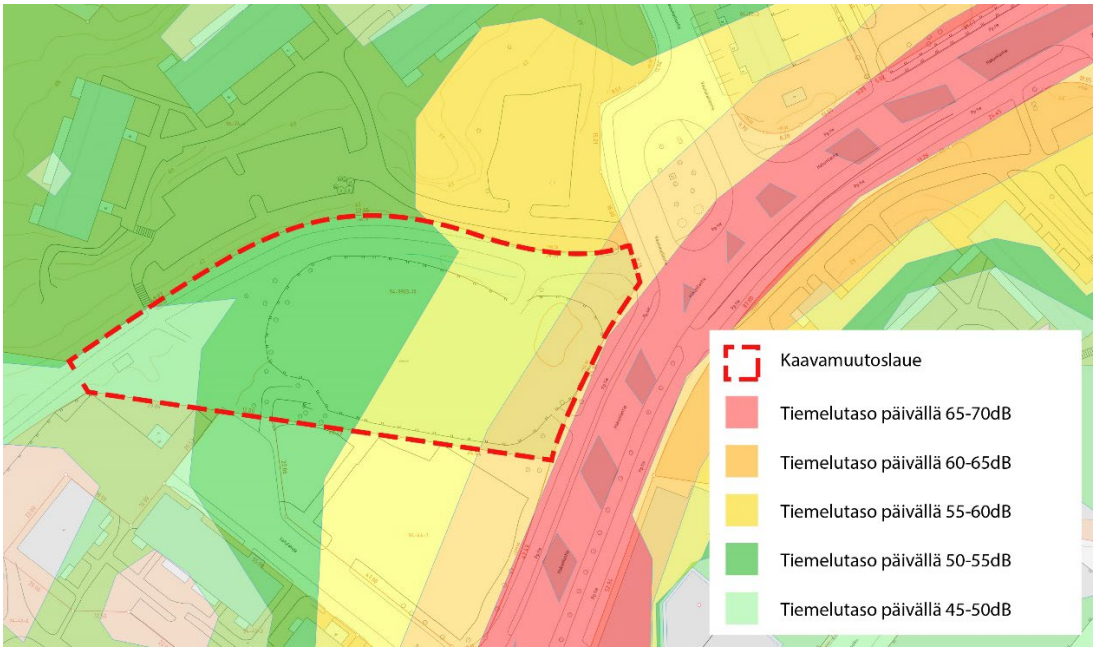
Sähköverkko

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 ohjearvoista 993/1992., 1992) mukaan yleiset ohjearvot 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 Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyys 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-arvotasot olisivat vaarassa ylittyä suositusetäisyyden ja minimietäisyyden välissä.

Katupölystä aiheutuvien hengitettävien hiukkasten pitoisuudet jäävät suositusetäisyydellä alle raja- ja ohjearvojen, mutta minimi- ja suositusetäisuuden välissä hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat katupölykautena olla väliaikaisesti koholla.

Erityistoiminnat: 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 keskilinjasta 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

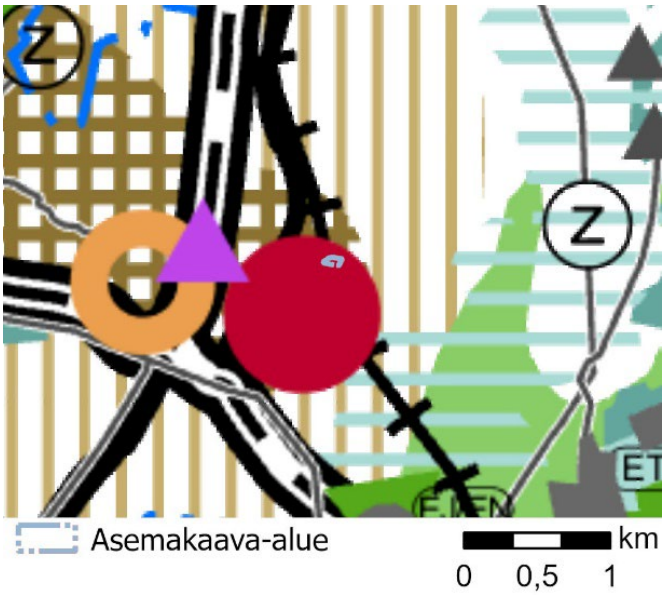
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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



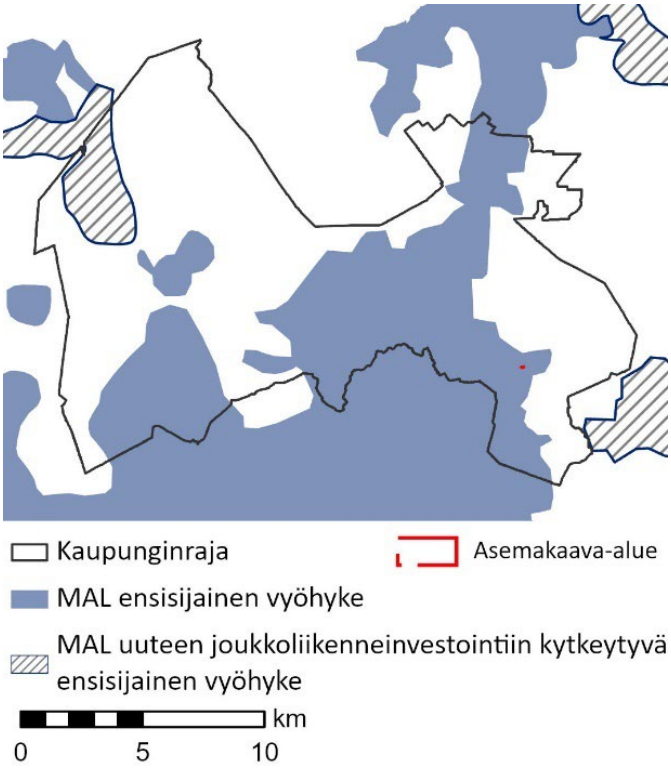
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023.

Maakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi kulkee maanalainen yhdysrata Vuosaaren satamaan.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

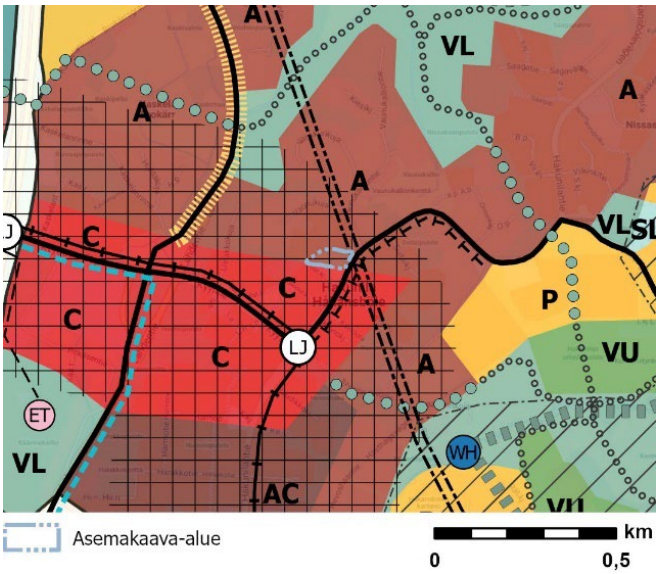
MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



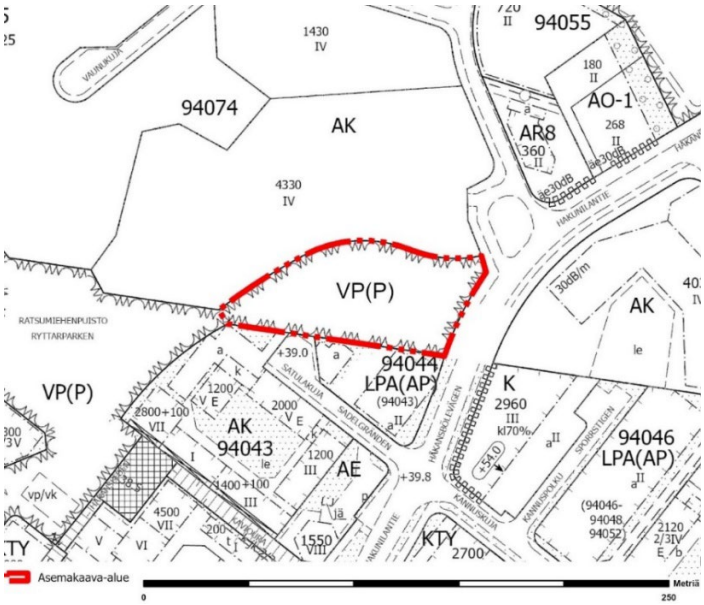
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. 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 pistekatkoviiva). 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

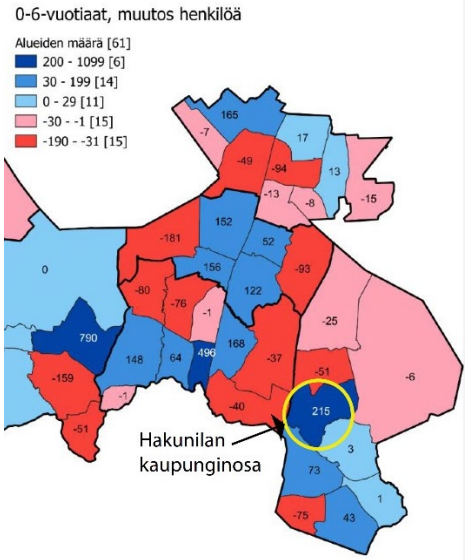
Hakunilan keskustan kaavarunko on laadittu yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungon uusille korttelialueille ja tiivistyville keskustakortteleille sijoittuu kaavarungon mukaan laskennallisesti 4 200 uutta asukasta. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutuminen 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.

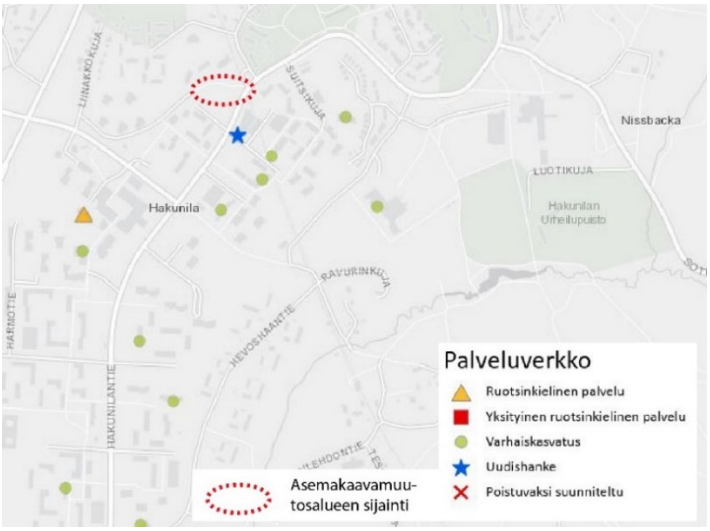
Ote Hakunilan keskustan kaavarungosta (2017).

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.



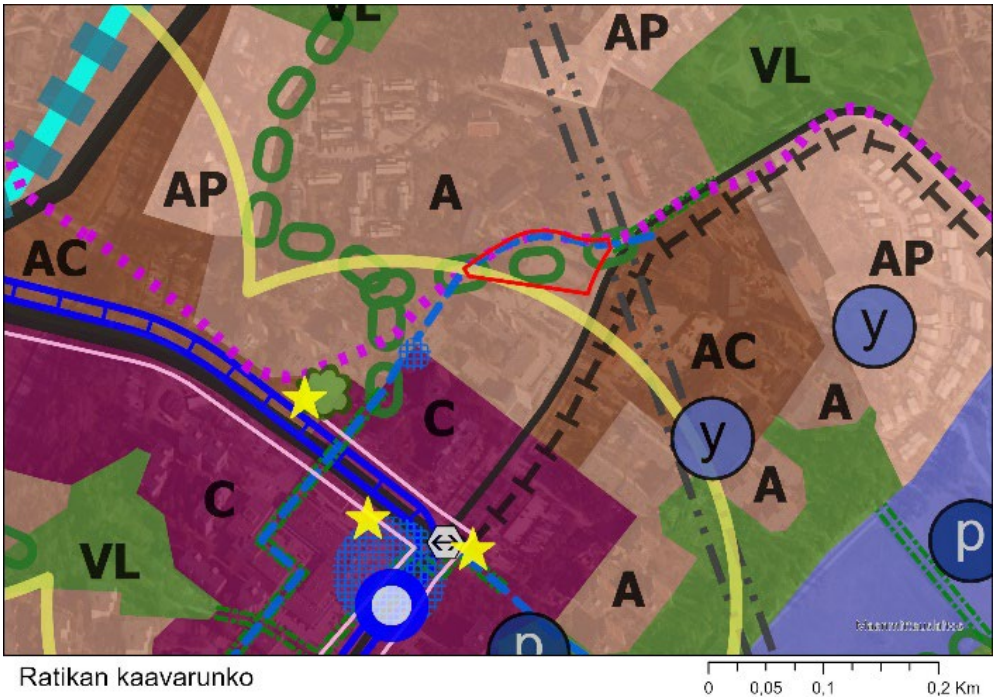
Väestöennuste 2021, 0–6-vuotiaat



Varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnitelma 2022-2031

Ratikan kaavarunko

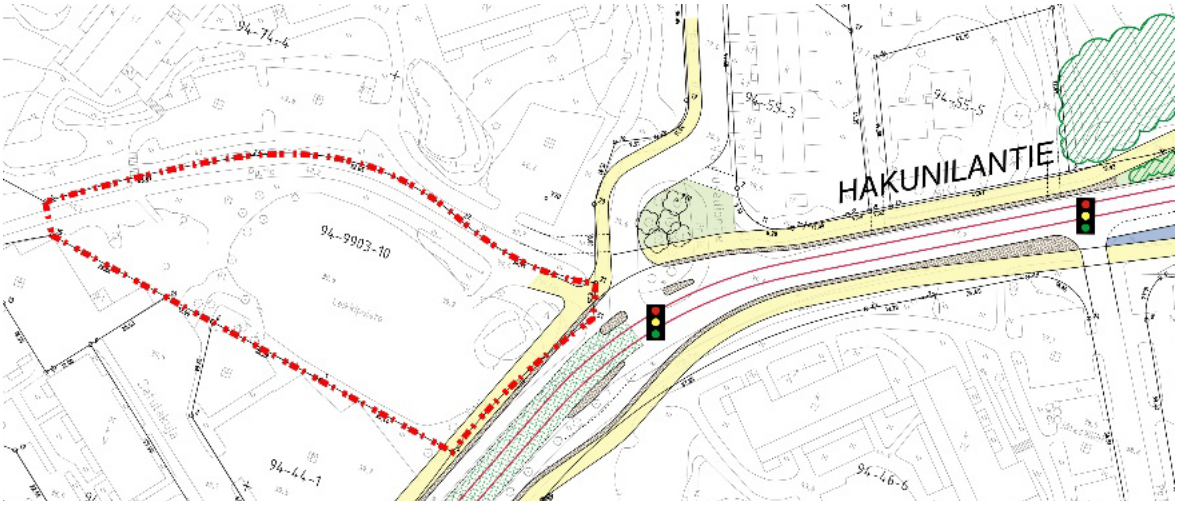
Ratikan kaavarungossa (hyväksytty 19.6.2023) kaavamuutosalue sijaitsee pysäkinseudun rajalla (keltainen ympyrä). Alueen pohjoisosassa kulkeva historiallinen tielinjaus on merkitty tärkeäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi (sininen katkoviiva) sekä kehitettäväksi historialliseksi tieympäristöksi (aniliininpunainen pisteviiva). Kaavamuutosalueen kautta kulkee viherketju (vihreä ketjulinja). Merkinnällä osoitetaan toisiinsa kytkeytyneitä säilytettäviä ja kehitettäviä viheralueiden ketjuja.



Ratikan kaavarunko

Ratikan yleissuunnitelma

Ratikan yleissuunnitelmassa on varauduttu mahdolliselle ratikan linjan jatkeelle Kyytitien-Hakunilantien risteyksestä 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 (päivätty 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 tärinähaitat. Runkomelun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset runkomelun ja tärinän 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 ilmansaasteongelmia ja ovat huolissaan päiväkodin sijoittamisesta johtuvasta lisääntyvästä liikenteestä alueelle. Asukkaat ehdottavat päiväkodin sijoittamista muualle.

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 kestävyyden 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. Kaavamuutosalue on helposti saavutettavissa ratikalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään 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

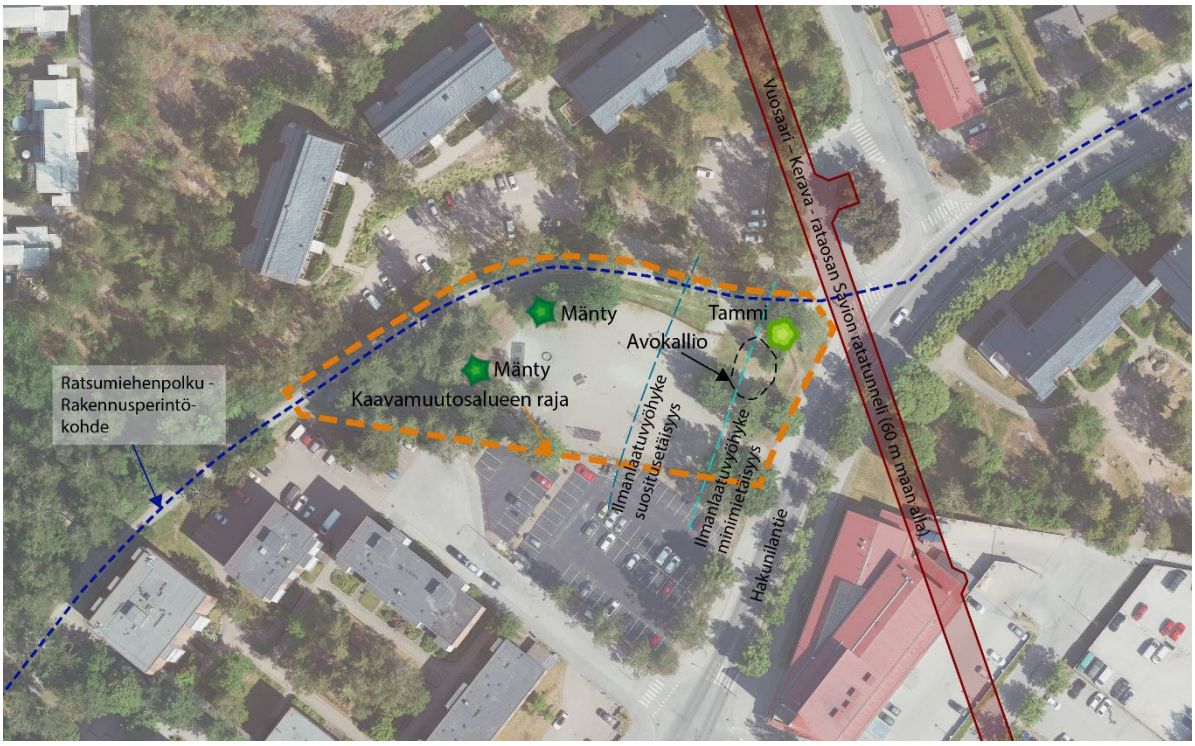
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla edistetään muun muassa vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän 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 vehreä 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-m^2, III kerroksisena.

Kaikissa vaihtoehdoissa on samankaltainen saatto- ja huoltoliikenteen ratkaisu. Rakennuksen muoto ja sijainti vaikuttavat suoraan leikkipihan kokoon, joten rakennus suositellaan sijoitettavan mahdollisimman lähelle Hakunilatietä 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 puustoinen 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 maanalaista 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 m^2. Rakennusoikeus on 2 000 k-m^2. 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 155m^2.

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 rakennusalana. Kaavamääräyksissä edellytetään kestävää ja korkeatasoista arkkitehtuuria, ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennus tulee sovittaa puistoympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta.

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 puistoympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys 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. Kaavamuutos vastaa päiväkotipaikkojen tarpeeseen ja parantaa alueen palveluita. Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hankkeen rakentamisen myötä puisto pienenee. Kaavamääräyksillä pyritään kuitenkin vähentämään rakentamisen haitallisia vaikutuksia puistoympäristöön. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

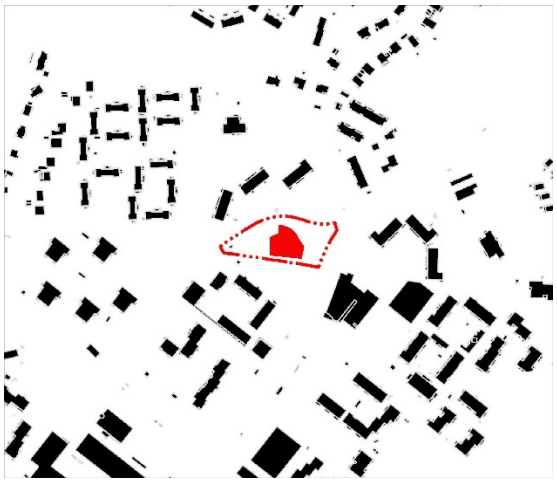
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hakunilan keskustan kerrostaloalue täydentyy enintään kolmikerroksella palvelurakennuksella, jonka tulee sovittaa puistoympäristöön esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennetaan päiväkotia nykyiseen puistoon. Pyritään pehmentää rakentamisen vaikutusta olemassa olevaan puistoympäristöön. Päiväkotitoimintaan liittyvät katokset ja varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Maantasokerrosten tule antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Väestön rakenne ja kehitys

Hakunilan suuralueella on akuutti päiväkotitarve lasten määrän ennustetun kasvun takia. Toteutuessaan päiväkoti vastaa tähän tarpeeseen. Kaavamuutoksella ei ole suoraa vaikutusta asukasmäärään tai rakenteeseen, mutta se parantaa alueen palvelurakennetta. Tämän myötä alueen vetovoimaisuus asuinalueena kasvaisi.

Yhdyskuntarakenne



Ehdotus täydentää Hakunilan keskustan yhdyskuntarakennetta. Se myös täydentää alueen palveluita. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä. Alueella on jo olemassa kunnallistekniset rakenteet ja liittyminen niihin on helppoa.

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksella mahdollistetaan päiväkotirakennuksen rakentaminen olemassa olevaan puistoon. 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 Ratsumiehenpolku on historiallisesti merkittävä tie. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin 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 viheraluemääräyksien lisäksi kaavaehdotuksella on määräykset ympäristöhaittojen torjunnasta, joka rajoittavat rakennuksen sijoittamista. Nain ollen, rakennus tulee olla massaltaan keskitetty olemassa olevaan täyttömaa

alueeseen. Katokset ja varastot 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.

Asuminen

Kaavamuutos ei tuo asuntoja alueelle, mutta uusi palvelu lisää olevien ja uusien asuntojen haluttavuutta.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Päiväkoti 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 päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyyttä. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa uuden 2 000 k-m^2 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 kestävän 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 huolestuivat leikkipaikan poistosta. Satulakujan päiväkoti 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 hulevesiviemäröinti

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uudelleen rakentamista.

Tonttien hulevesijärjestelmät

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää 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 luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tätä varten kaavassa on merkitty ohjeellinen hulevesialue (wh). Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

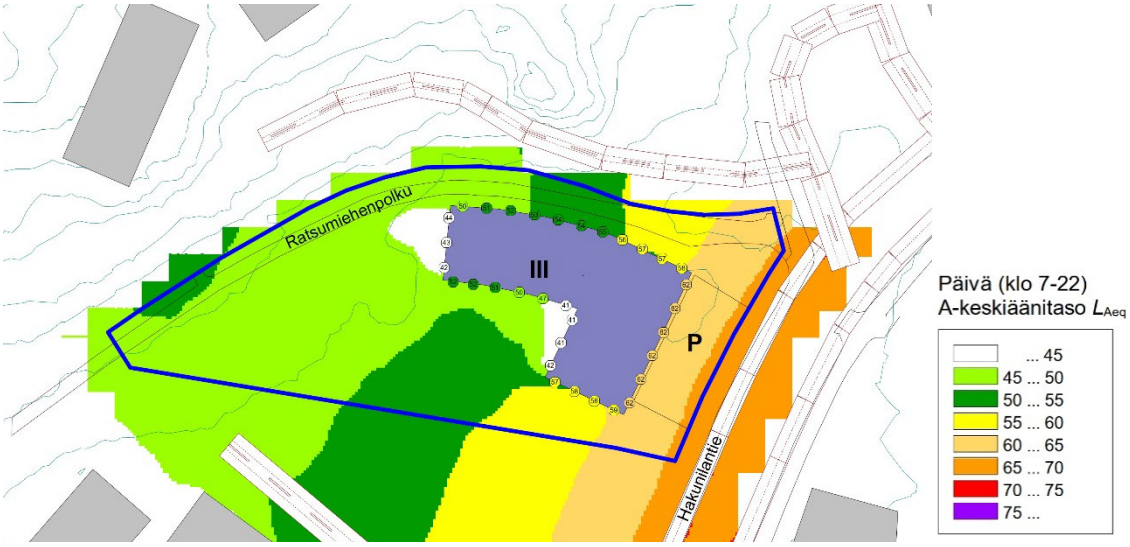
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu (Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 13.6.2024)

Laskennassa otettiin huomioon kohdetta lähimpinä sijaitsevat tieosuudet sekä liikennemääriltään merkittävät tiet. Selvitystä varten tehtiin herkkyystarkastelu mahdollisen raitiovaunulinjan vaikutuksesta, mikäli se kulkisi Hakunilantiellä. Liikennemeluselvityksessä tehtyjen laskentojen mukaan, julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB. Tämän perusteella kohteeseen on suositeltavaa asettaa vähimmäisvaatimus ΔLA = 30 dB Hakunilantien puolelle, joka vastaa melualueelle sijoittuvien asuntojen sekä muiden herkkien tilojen vähimmäisvaatimusta.

Ulkoalueet

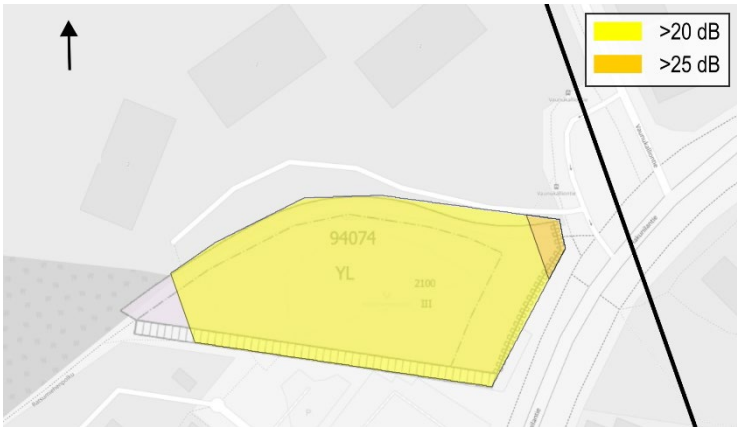
Liikennemelu piha-alueella alittaa 55 dB päiväajan ohjearvon (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992., 1992) suurimmalla osalla kaavamuutosaluetta jo ennen kaavamuutosta. Suunniteltu päiväkotirakennus torjuu sisäpihalle kantautuvaa melua tehokkaasti. Pihalle muodostuu alle 55 dB aluetta (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.



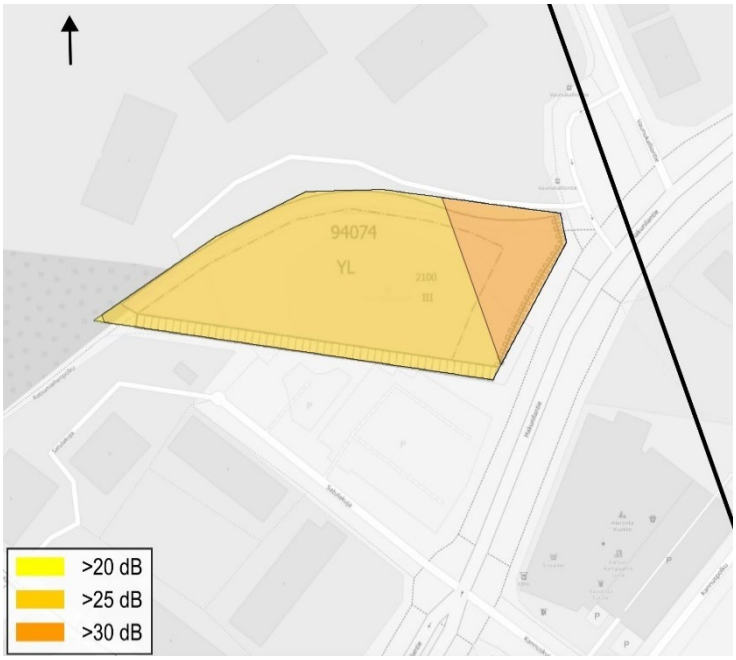
Tieliikennemelu päivällä (klo 7-22), Liikennemeluselitys – Akukon Oy (13.6.2024)

Maanalaisen junaliikenteen aiheuttama runkomelu

Raideliikenteen tärinä- ja runkomelun vaikutus tutkittiin kaavatyön yhteydessä. Laskennallisen mallinnuksen tulosten perusteella runkomelutasot päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa jäävät alle 25 dB, eikä runkomelun ohjearvo Lprm ≤ 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 vW,95 ≤ 0,3 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 mm/s ohjearvon selvästi, ja jää alle ihmisen havaintokynnyksen.

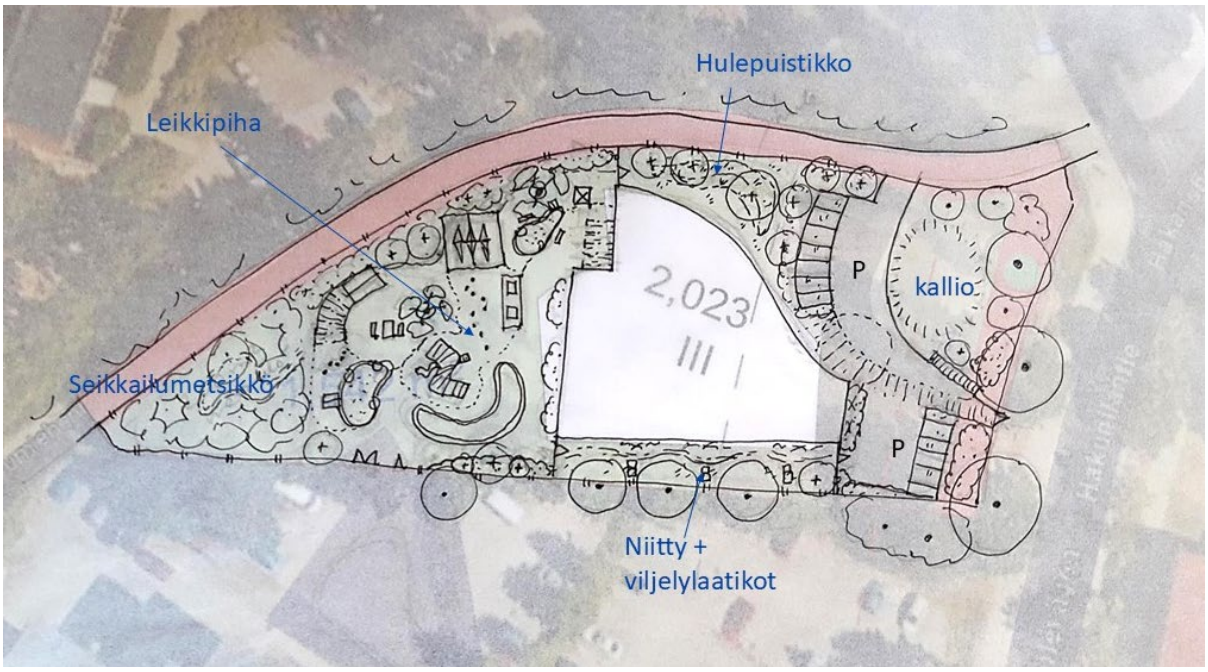
Ilmanlaatu

Hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi lasten leikkiin ja oleskeluun käytettävät piha-alueet sijoitetaan HSY:n ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydelle. Kaavassa määrätään, että varhaiskasvatuksen tilat tulee sijoittaa minimietäisyyttä (20 m) kauemmas Hakunilantien ajoradan reunasta ja, että oleskeluun ja leikkiin käytettävä piha tulee sijoittaa suositusetäisyyttä (40 m) kauemmaksi Hakunilantien ajoradan reunasta, jolloin ilmanlaatu on sopiva päiväkodin toiminnalle. Minimi- ja suositustäisyyden 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 karttapalvelun 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 toteutussuunnittelun 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 huoltopihalla sekä sisääntulojen yhteydessä. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein. Rakennus tulee kuitenkin kattoineen lisäämään hulevesien viivytyksen määrää. Alue on tällä hetkellä kivituhkaa/hiekkaa, joka on puoliläpäisevää/läpäisevää. Kaavaan on merkitty ohjeellisena hulevesien viivytyspainanne.

Vaikutukset maaperään

Rakentamisella ja perustamistavalla on vaikutusta maaperään. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

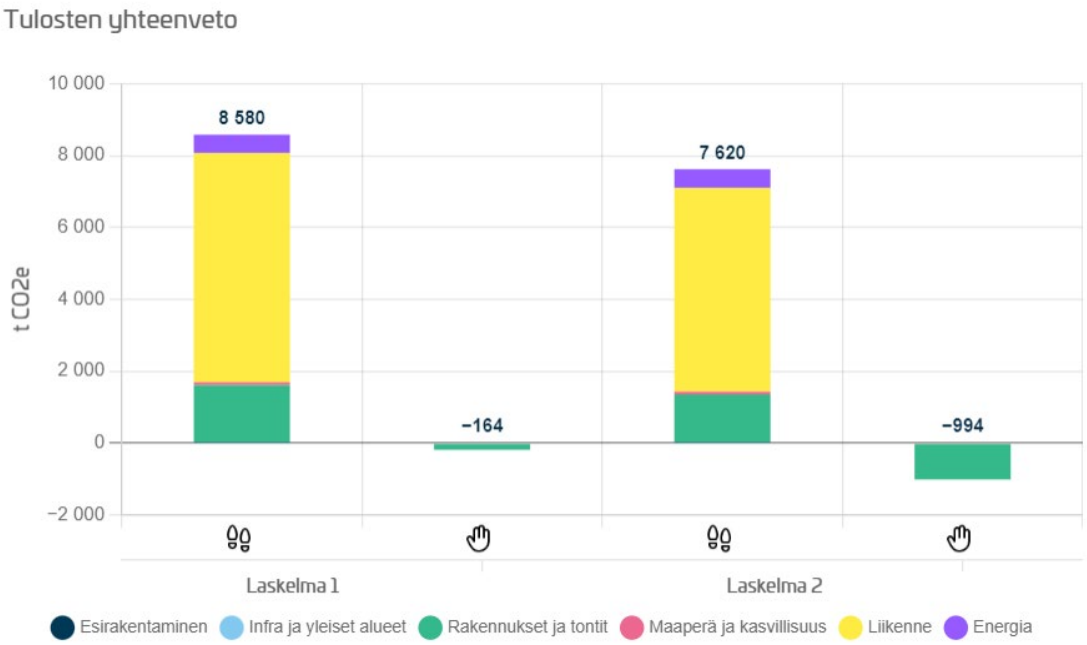
Vähähiilisyys

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkoti 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 Sitowisen 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 rakennusten 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-kerroksisina, 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.



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. Päiväkoti 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)
	Noora Koskivaara	asemakaava-arkkitehti
	Sudar Oli Gunasekaran	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaava	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
Kadut ja puistot	Antti Auvinen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
	Jonna Juusola	maisema-arkkitehti
Mittaus- 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

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä lokakuuta 2024

Sudar Oli Gunasekaran
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona vs.
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0155**	**3,42**	**0**	**0,0000**	**0**

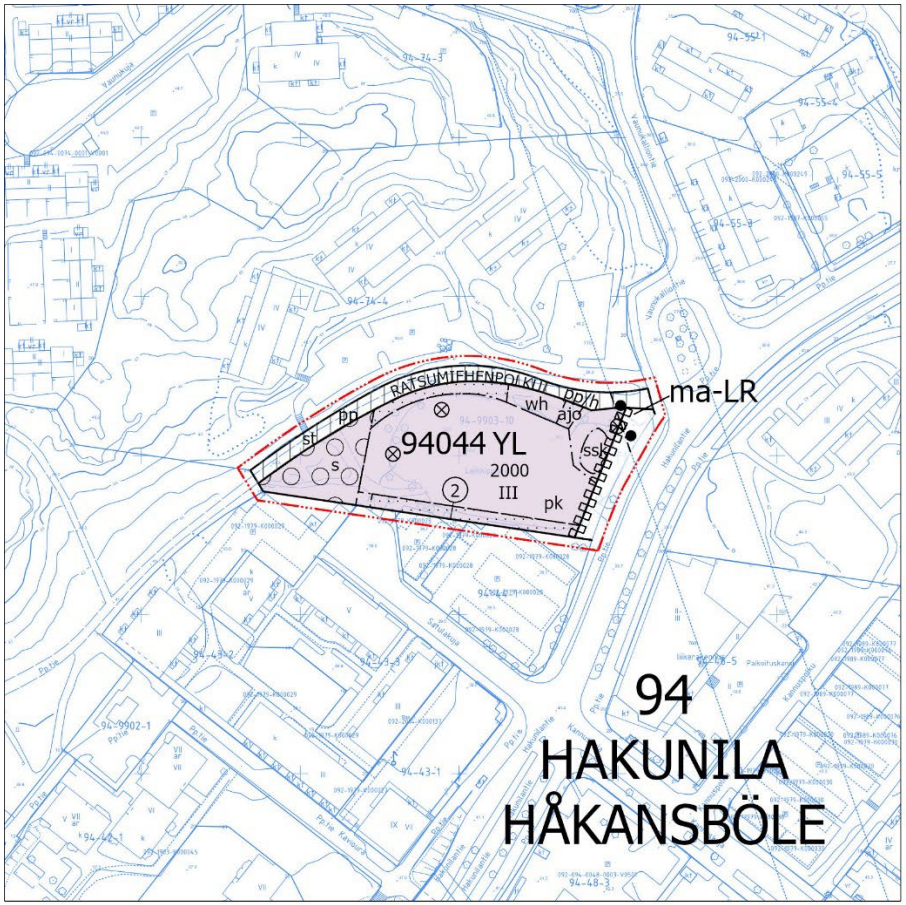
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamerkinnät

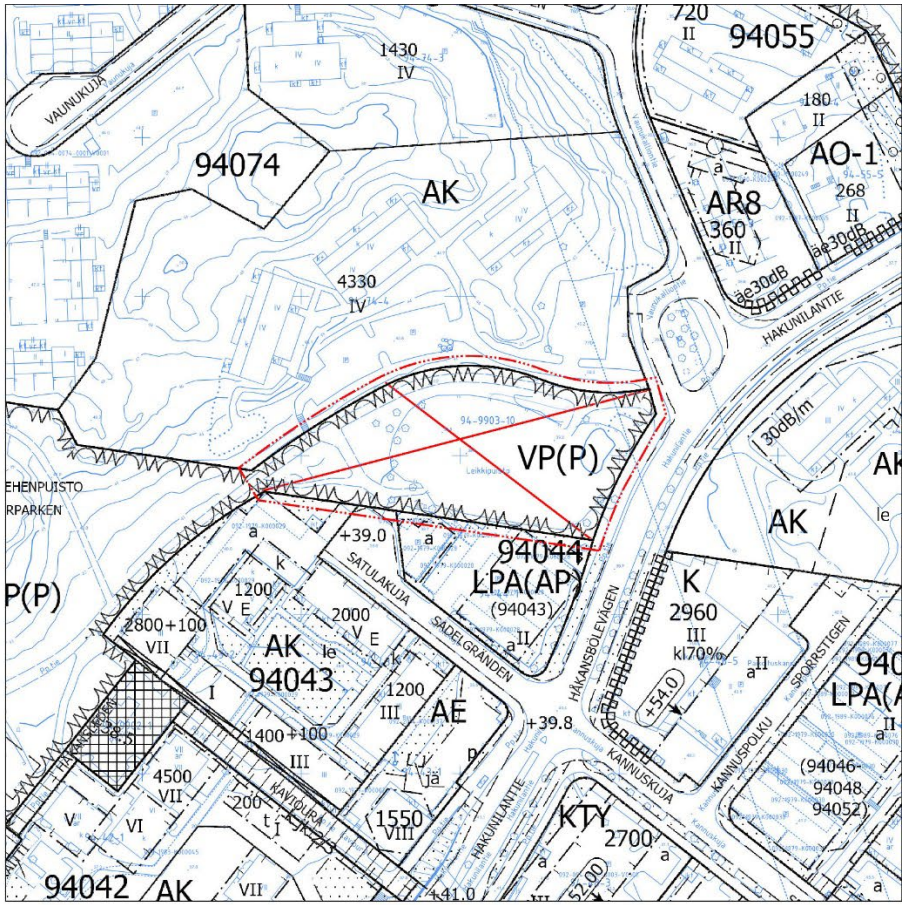
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4527**	**100,00**	**2000**	**0,44**	**0,0000**	**2000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3585	79,2	2000	0,56	0,3585	2000
YL	0,3585	100,0	2000	0,56	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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0155**	**3,42**	**0**	**0,0000**	**0**
ma-LR	0,0155	100,0	0	0,0000	0

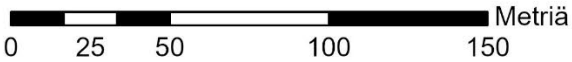
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Asemakaavan muutosehdotus



Poistettavat merkinnät



1/3

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002591 941500ma	Päiväys Datum 22.10.2024

Vantaan kaupunki

SATULAKUJAN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 94, HAKUNILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 94044 ja katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 94044.

1:2000

Vanda stad

SADELGRÄNDENS DAGHEM

Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 94044 och gatuområden.

Ändring av tomtendelning
Del av kvarteret 94044.

1:2000

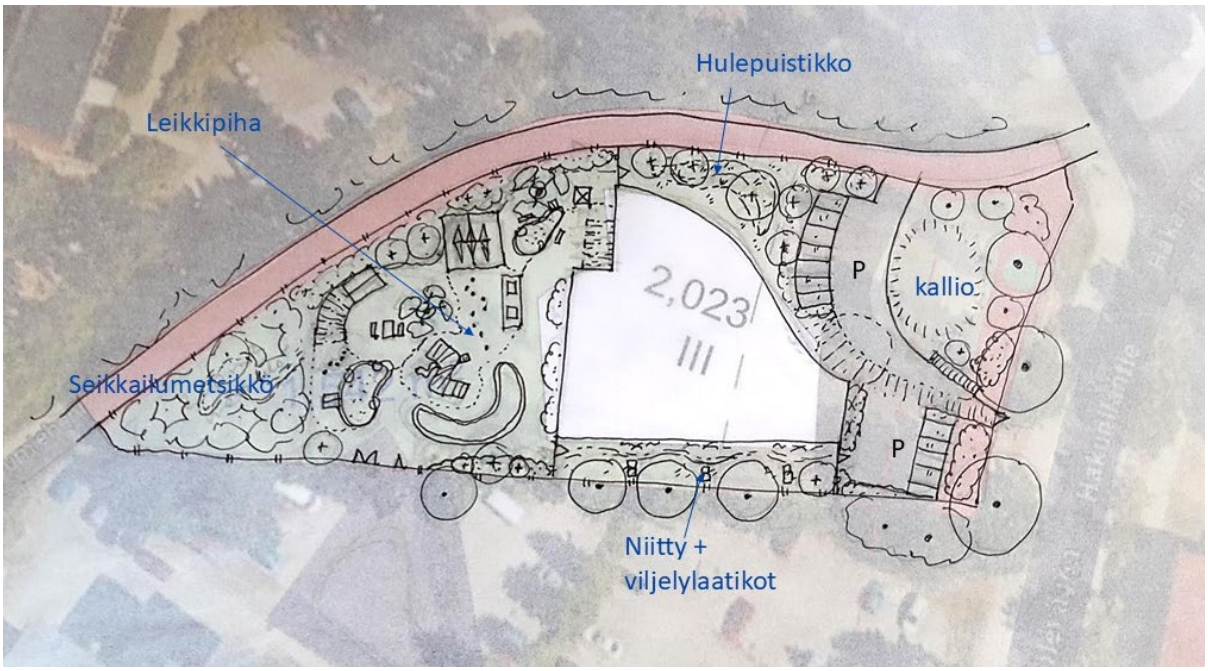
	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
YL	**Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.**
	Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva	**Arkitektur och stadsbild**
	Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
	Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa puistoympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla.	Byggnadernas arkitektur ska anpassas till parkmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar.
	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.	Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap 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.
	Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.	Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.
	Riittävä päiväkotirakennuksen luonnonvalo sisätiloissa tulee turvata.	Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas.
	Katolle saa kerrosluvun lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi	Utöver våningstalet får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Korttelialue tulee rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin siten, että puistoympäristön ja historiallisen tien kaupunkikuvan vehreys säilyy.	Kvartersområdet ska avgränsas från omgivningen med konstruktioner eller planteringar så att parkmiljön och den historiska vägen bevarar sin lummighet i stadsbilden.
	Piha	**Gårdsplan**
	Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen ominaispiirteet huomioon ottaen.	Befintlig växtlighet på tomterna ska bevaras och vid behov förnyas med beaktande av områdets särdrag.

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 rakennuslupavaiheessa.	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 skyddsåtgärderna ska presenteras i bygglovsskedet.
Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Ilmanlaatu	**Luftkvalitet**
Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Hakunilantiestä ja varustaa riittävällä tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.	Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från Håkansbölevägen och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.
Varhaiskasvatuksen tiloja ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 20 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.	Lokaler för småbarnspedagogik får inte placeras närmare än 20 m från kanten av Håkansbölevägens körbana.
Oleskeluun- ja leikkiin käytettävää pihaa ei saa sijoittaa lähemmäs kuin 40 m päähän Hakunilantien ajoradan reunasta.	Gårdsområden avsedda för vistelse och lek får inte placeras närmare än 40 meter från kanten av Håkansbölevägen.
Meluntorjunta	**Bullerbekämpning**
Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään ΔLA = 30 dB Hakunilantien puolelle.	Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst ΔLA = 30 dB mot Håkansbölevägen.
Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB.	Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.
Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä.	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.	Stombuller som orsakas av den underjordiska tågtrafiken tågtrafiken ska beaktas i planeringen.
Uusiutuva energia	**Förnybar energi**
Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Paneelit on integroitava arkkitehtuurin keinoin vesikattorakenteeseen.	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.
Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 10 autopaikkaa.	På kvartersområdet får högst 10 bilplatser placeras.
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.	Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.
Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.
Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin.	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.
Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein.	Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.
Ympäristöolosuhteet	**Miljöförhållanden**
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.
KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET	BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET
Maanalaisen rautatietunnelin läheisyyteen suunniteltavasta rakentamisesta ei saa aiheutua vaaraa rautatietunnelin rakenteille tai toiminnalle, rautatietunnelin kalliotilojen pysyvyydelle tai muutoksia lähiympäristön pohjavesien virtaussuhteissa ja pohjaveden pinnoissa.	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.
Rakentamistyöt eivät saa vahingoittaa rautatietunnelin rakenteita ja teknisiä järjestelmiä eikä aiheuttaa vaaraa junaturvallisuudelle. Maanalaisen rautatiealueen aiheuttamat rakentamisrajoitteet tulee selvittää rakentamisvaiheessa väyläviraston kanssa.	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.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
94	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
HAKUN	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
94044	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RATSUMIEHENPO	**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.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
pk	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.**	**Byggnadsyta där barndaghem får placeras.**
ma-LR	**Maanalainen rautatiealue.**	**Underjordisk järnvägsområde.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som ska planteras.**
s	**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.**
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
ajo	**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**
st	**Suojeltava tie.**	**Väg som skall skyddas.**
	Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus ja luonne on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	En väg av historisk betydelse vars nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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

Päivämäärä 25.9.2024

Osoite ja kaupunginosa Satulakuja 1, Hakunila

Kaavan numero ja kortteli Satulakujan päiväkoti

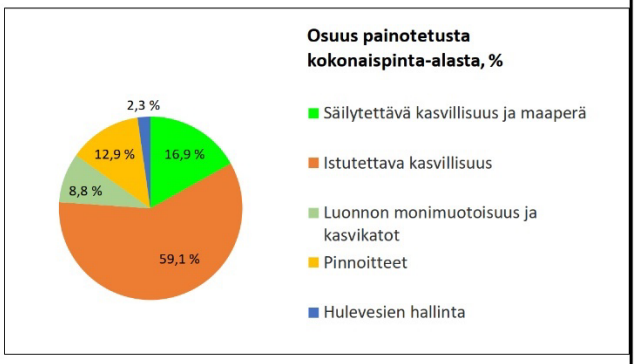
Vihertehokkuuslaskelma

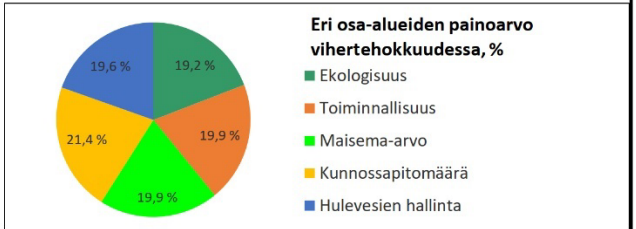
Viher-tehokkuus	1,5
Tavoiteluku	1,0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
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 m^3	
10,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m^3	
10,9	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	11,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 25.09.2024.

Pasi Myyryläinen, Liisa Kilpilehto 13.6.2024

Satulakujan päiväkoti

Asiakas: Vantaan Kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa
Yhteyshenkilö: Sudar Oli Gunasekaran

LIIKENNEMELUSELVITYS ASEMAKAAVAA VARTEN

SISÄLLYS

1 TAUSTA ... 3
1.1 SOVELLETTAVAT OHJEARVOT ... 4
2 MELULASKENTA ... 4
2.1 LASKENTA- JA MAASTOMALLI ... 4
2.2 LASKENTASUUREET JA -PISTEET ... 4
2.3 TIELIIKENNE ... 4
2.4 RAITIOVAUNULIIKENNE ... 5
3 LASKENTATULOKSET ... 5
4 TULOSTEN TARKASTELU ... 5
4.1 JULKISIVUJEN ÄÄNITASOEROTUS ... 6
4.2 ULKOALUEET ... 6
4.3 VAIHTOEHTOINEN KERROSKORKEUS ... 6
5 JOHTOPÄÄTÖKSET ... 7
VIITTEET ... 7

LIITTEET

LIITE 1 JULKISIVUILLA JA ULKOALUEILLA ESIINTYVÄT SUURIMMAT PÄIVÄAJAN MELUTASOT $L_{Aeq,07\text{-}22}$
LIITE 2 JULKISIVUILLA JA ULKOALUEILLA ESIINTYVÄT SUURIMMAT YÖAJAN MELUTASOT $L_{Aeq,22\text{-}07}$

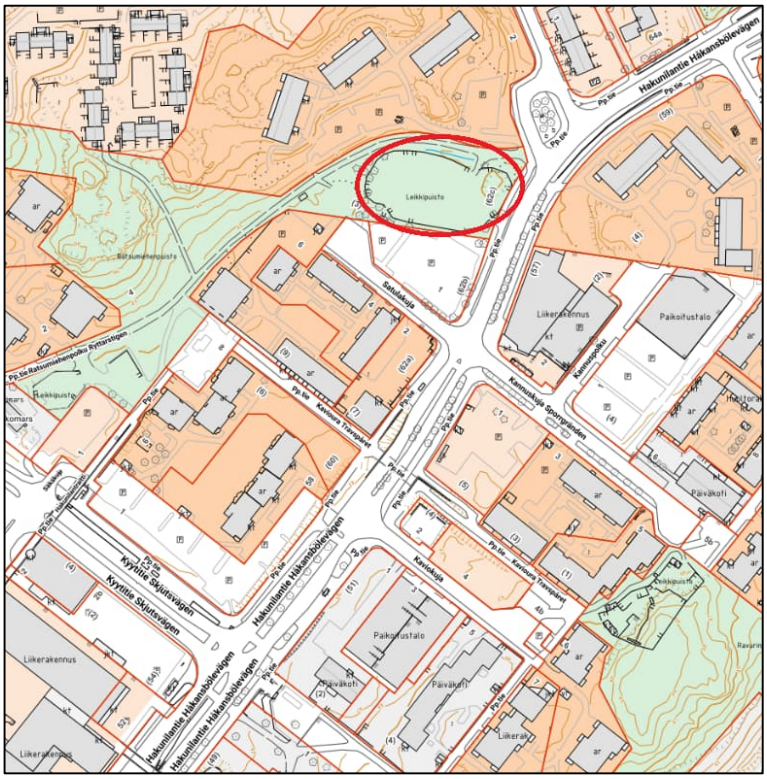
1 TAUSTA

Vantaalla Hakunilassa osoitteeseen Satulakuja 3 ollaan suunnittelemassa kaavamuutosta (kaavanumero 002591) päiväkodin rakentamista varten. Kaavamuutoksen alue rajautuu Hakunilantien ja Ratsumiehenpolun välille, ja siinä sijaitsee tällä hetkellä leikkipuisto sekä pysäköintialuetta. Päiväkodin mahdollistavaa asemakaavaa varten kohteesta tulee laatia liikennemeluselvitys.

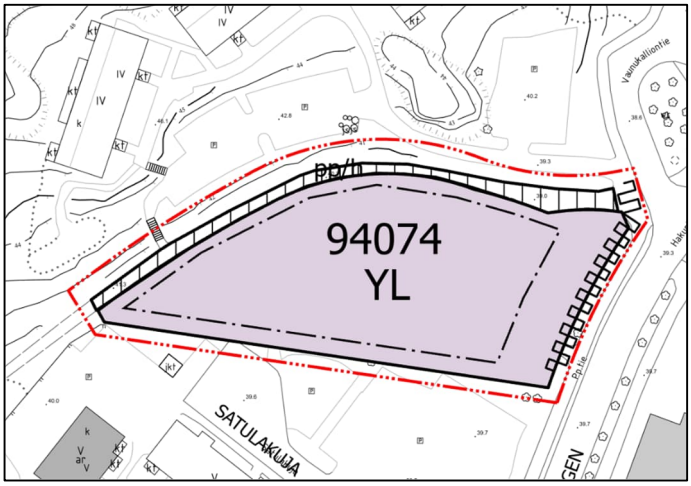
Kohteen kaakkoispuolella sijaitsevan Hakunilantien lisäksi toinen merkittävä tiemelun lähde on Kyytitie kohteen lounaispuolella noin 200 m etäisyydellä. Lisäksi kohteeseen kantautuu liikennemelua Lahdenväylältä sekä Lahden moottoritieltä.

Kohteen sijainti kartalla on esitetty *kuvassa 1*, ja asemakaavaluonnos on esitetty *kuvassa 2*.

Tässä raportissa esitetään kohteen meluselvityksen mallilaskennan tulokset rakennuksen julkisivuilla ja pihan oleskelualueilla.



Kuva 1. Suunnittelukohde merkitty punaisella (Karttakuva: kartta.vantaa.fi)



Kuva 2. Asemakaavaluonnos.

1.1 Sovellettavat ohjearvot

Äänitasoerotus on laskettu käyttäen ohjearvoa 35 dB päiväaikaan (klo 7–22) (Valtioneuvoston päätös 993/1992 [1]). Melutason päiväajan ohjearvo opetukseen oleskelualueilla ulkona on 55 dB [1].

Ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen 796/2017 [2] ja sen muutosasetuksen [3] mukaan melualueella sijaitsevan rakennuksen asuin-, potilas- tai majoitustilojen ulkovaipan ääneneristyksen on oltava vähintään 30 dB. Vaatimusta voidaan käytännössä soveltaa myös päiväkoteihin, joissa on esimerkiksi lepäämiseen tarkoitettuja tiloja.

2 MELULASKENTA

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik Cadna/A 2023 MR -tietokoneohjelmalla käyttäen seuraavia yhteispohjoismaisia ympäristömelun laskentamalleja:

- katuliikenne: tieliikennemelun laskentamalli [4]

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Maastomalli koostettiin Maanmittauslaitoksen vuoden 2020 jälkeen laserkeilatusta korkeusdatasta, ja rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina avointa maastotietokantaa.

Laskenta on tehty noudattaen Vantaan kaupungin ohjetta asemakaavan meluselvityksen laatimiseen [7].

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväsaikaan klo 7–22 ja yöaikaan klo 22–7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että pihoilla esiintyvinä päiväajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulos edustaa ulkotilojen, kuten oleskelualueiden, melua.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 5 x 5 m suuruisia laskentaruutuja, joiden korkeus maanpinnasta on 2 m maanpinnasta. Rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapisteitä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 10 m välein. Julkisivujen laskentapisteiden tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa otettiin huomioon kohdetta lähimpinä sijaitsevat tieosuudet sekä liikennemääriltään merkittävät tiet. Muiden katujen liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun suunnittelukohteen rakennusten ja pihojen kohdalla.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät (KAVL) on esitetty *taulukossa 1*. Liikennetiedot on saatu tilaajalta (25.4.2024), ja ne edustavat laskettua tilannetta, johon selvityksessä on katsottu melun kannalta tarpeelliseksi varautua.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt teiden, katujen ja ramppien liikennemäärät arkivuorokaudelle

Osuuden nimi	KAVL ennuste	raskas-%	päivän %-osuus	nopeus km/h
Kehä III	74 870	10 %	90 %	80
Lahdenväylä (mt 4)	74 300	8 %	90 %	100
Lahdentie	10 070	7 %	90 %	60
Kyytitie	9 600	9 %	90 %	60
Hakunilantie Kyytitiestä pohjoiseen	10 000	7 %	90 %	40

2.4 Raitiovaunuliikenne

Erillistä laskentatulosta raitiovaunuliikenteen melusta ei esitetä tämän raportin liitteenä.

Selvitystä varten tehtiin herkkyystarkastelu mahdollisen raitiovaunulinjan vaikutuksesta, mikäli se kulkisi Hakunilantiellä. Arviossa käytetyt raitiovaunuliikenteen ennusteliikennemäärät on esitetty *taulukossa 2*. Liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungilta (25.4.2024).

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitioliikenteen määrät arkivuorokaudelle (vuoroja/suunta).

Raideosuus	klo 07–22	klo 22–07	pituus [m]	ajonopeus [km/h]
Ratikka	224	52	28	40

3 LASKENTATULOKSET

Laskentatulokset on esitetty liitteissä seuraavasti:

- *Liite 1; julkisivuilla ja ulkoalueilla esiintyvät suurimmat päiväajan melutasot $L_{Aeq\ 07–22}$*
- *Liite 2; julkisivuilla ja ulkoalueilla esiintyvät suurimmat yöajan melutasot $L_{Aeq\ 22–07}$*

Piha-alueille on laskettu keskiäänitaso 2 m korkeudella maanpinnasta ja julkisivuille on laskettu kerroskohtaisesti suurimmat keskiäänitasot. Liitteissä rakennuksen seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnukset ilmoittavat suurimman kyseisillä julkisivuilla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq}.

4 TULOSTEN TARKASTELU

Valtioneuvoston päätöksen [1] mukaan yleiset ohjearvot sisällä opetukseen käytettävissä tiloissa on päivällä (klo 7–22) 35 dB. Kaavavaatimusta vastaava äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun keskiäänitason ja sisämelun keskiäänitason tavoitearvon erotuksena.

Ympäristöministeriön asetuksien mukaan [2,3] melualueella sijaitsevan rakennuksen asuin-, potilas- tai majoitustilojen ulkovaipan ääneneristyksen on oltava vähintään 30 dB. Päiväkodin voidaan käytännössä soveltaa samaa vaatimusta.

HUOM! Kaavavaatimus sekoitetaan usein epähuomiossa julkisivun eri osien äänieristysvaatimusten kanssa. ΔL_A (tai kaavavaatimus) ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys liikennemelua vastaan, vaan se on arvo, mitä on käytettävä julkisivun eri osien äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun osien (esim. ulkoseinän tai ikkunan) äänieristysluku liikennemelua vastaan $R_{A,tr}$ $(=R_w+C_{tr})$ on tarkistettava huonetilakohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A. Esim. ikkunoiden äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta ja huonetilavuudesta.

4.1 Julkisivujen äänitasoerotus

Julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot on suurimmillaan 62 dB. Tämän perusteella laskettu julkisivujen A-äänitasoerotus on ΔL_A = 27 dB.

Kohteeseen on suositeltavaa asettaa vähimmäisvaatimus ΔL_A = 30 dB Hakunilantien puolelle, joka vastaa melualueelle sijoittuvien asuntojen sekä muiden herkkien tilojen vähimmäisvaatimusta [8].

Raitiovaunuliikenne nostaa äänitasoa julkisivulla enintään noin 1 dB. Edellä mainittu vähimmäisvaatimus riittää huomioimaan myös raitiovaunuliikenteen vaikutukset kohteen julkisivuilla.

4.2 Ulkoalueet

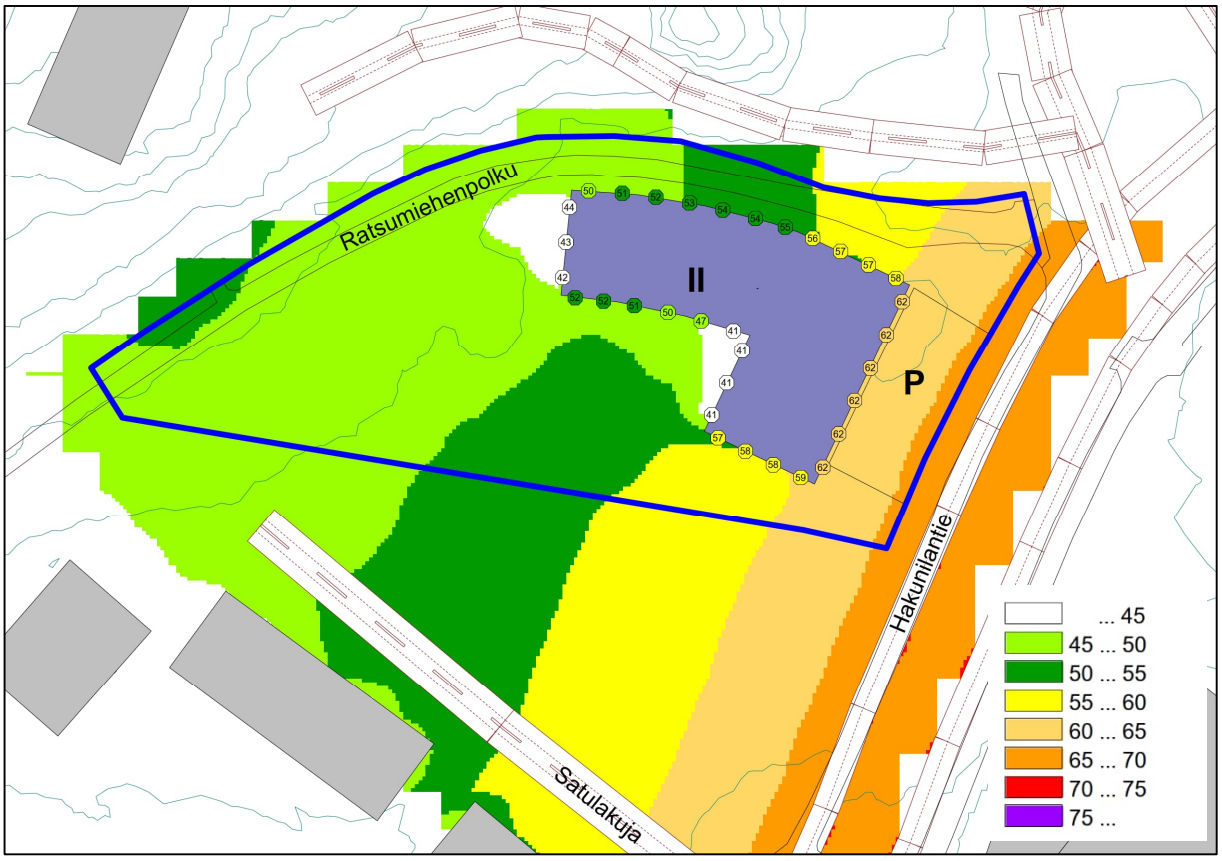
Liikennemelu piha-alueella alittaa 55 dB päiväajan ohjearvon [1] suurimmalla osalla suunnittelualuetta. Hakunilantien liikenteen päiväajan melutaso on yli 55 dB noin 50 m etäisyydellä tien reunasta, mutta suunniteltu päiväkotirakennus torjuu sisäpihalle kantautuvaa melua tehokkaasti. Pihalle muodostuu alle 55 dB aluetta noin 1600 m^2 ilman meluntorjuntatoimenpiteitä.

Suunniteltu rakennus on itsessään muodoltaan tehokas torjumaan liikennemelua Hakunilantieltä, eikä erillisillä meluntorjuntatoimenpiteillä (esim. melueste) ole saavutettavissa merkittävää hyötyä.

Raitiovaunuliikenne ei nosta ulkoalueiden melutasoa merkittävästi.

4.3 Vaihtoehtoinen kerroskorkeus

Selvityksessä tarkasteltiin myös vaihtoehtoista kerroslukumäärää, mikäli päiväkoti rakennetaan 3 kerroksisen sijaan vain 2 kerroksiseksi. *Kuvassa 3* on esitetty tilanne, jossa rakennus on valmistunut vain 2 kerroksen korkeuteen. Melutaso pihalla tai julkisivuilla ei käytännössä muutu, vaikka päiväkoti valmistuisi vain 2 kerroksen korkeuteen.



Kuva 3. Liikennemelutasot kohteessa, jos rakennus on 2 kerroksinen.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Julkisivuille kohdistuvien melutasojen perusteella suositellaan vähimmäisvaatimusta ΔL_A = 30 dB Hakunilantien puolelle.

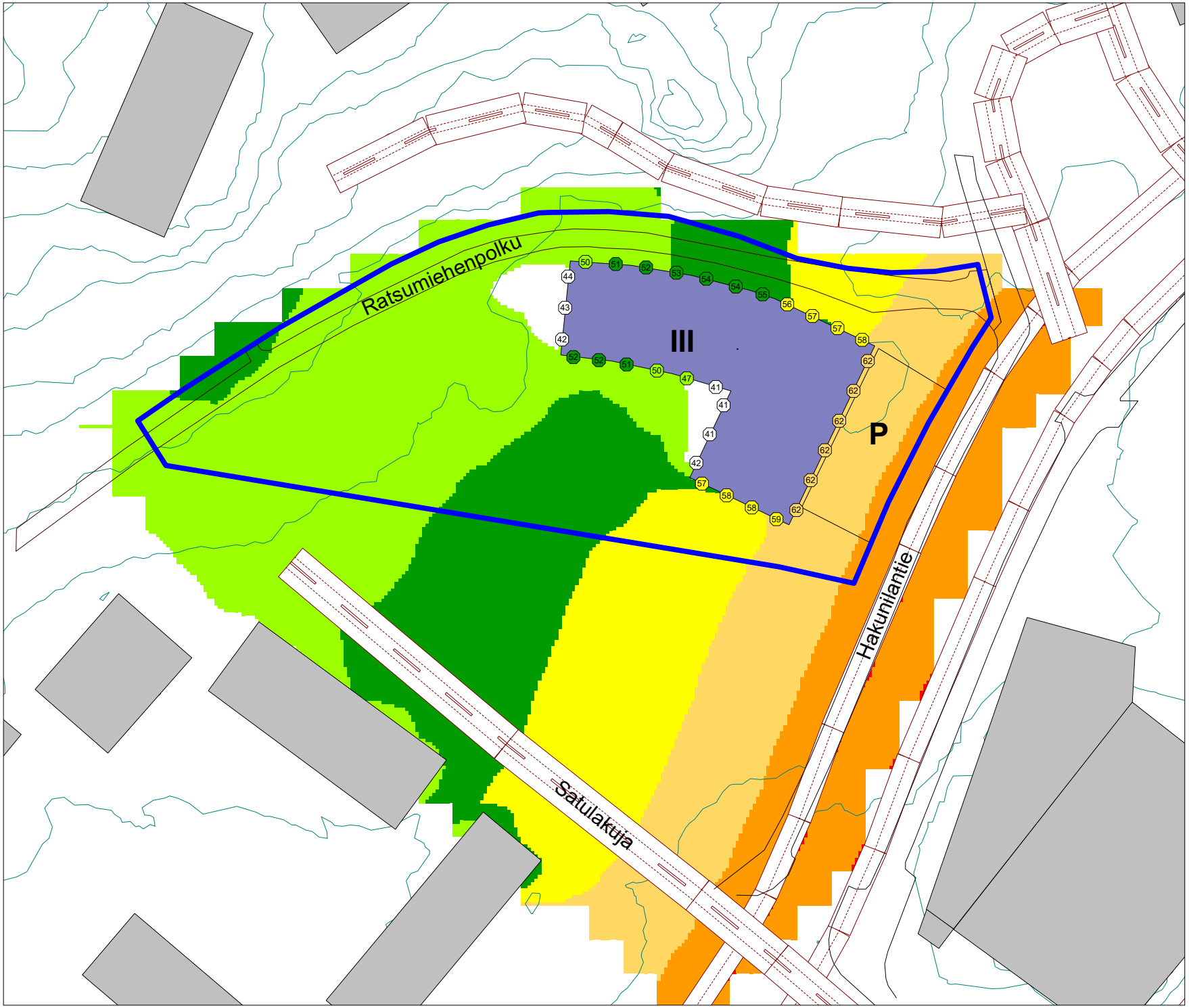
Päiväkodin pihalla melutasot alittavat ohjearvon 55 dB noin 1600 m^2 kokoisella alueella. Erillisillä meluntorjuntatoimenpiteillä (esim. melueste) ei ole saavutettavissa merkittävää hyötyä. Melutaso ei muutu merkittävästi jos rakennus valmistuu 3 kerroksen korkeuden sijaan 2 kerroksen korkeuteen.

Pasi Myyryläinen
Akustikko, FM

Liisa Kilpilehto
Vanhempi asiantuntija
DI FISE V (akustiikka)

VIITTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista **993/1992**. Helsinki, 29.10.1992.
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä **796/2017**. Ympäristöministeriö, Helsinki 24.11.2017.
3. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta **360/2019.** Ympäristöministeriö. Helsinki 22.03.2019
4. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
5. Vantaan kaupungin meluselvitysohje maankäytön suunnitteluun. Vantaan kaupunki, 14.4.2021
6. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. Helsinki, 28.6.2018. 28 s.



240857-02 Liite 1

Satulakujan päiväkoti
Tieliikennemelu

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

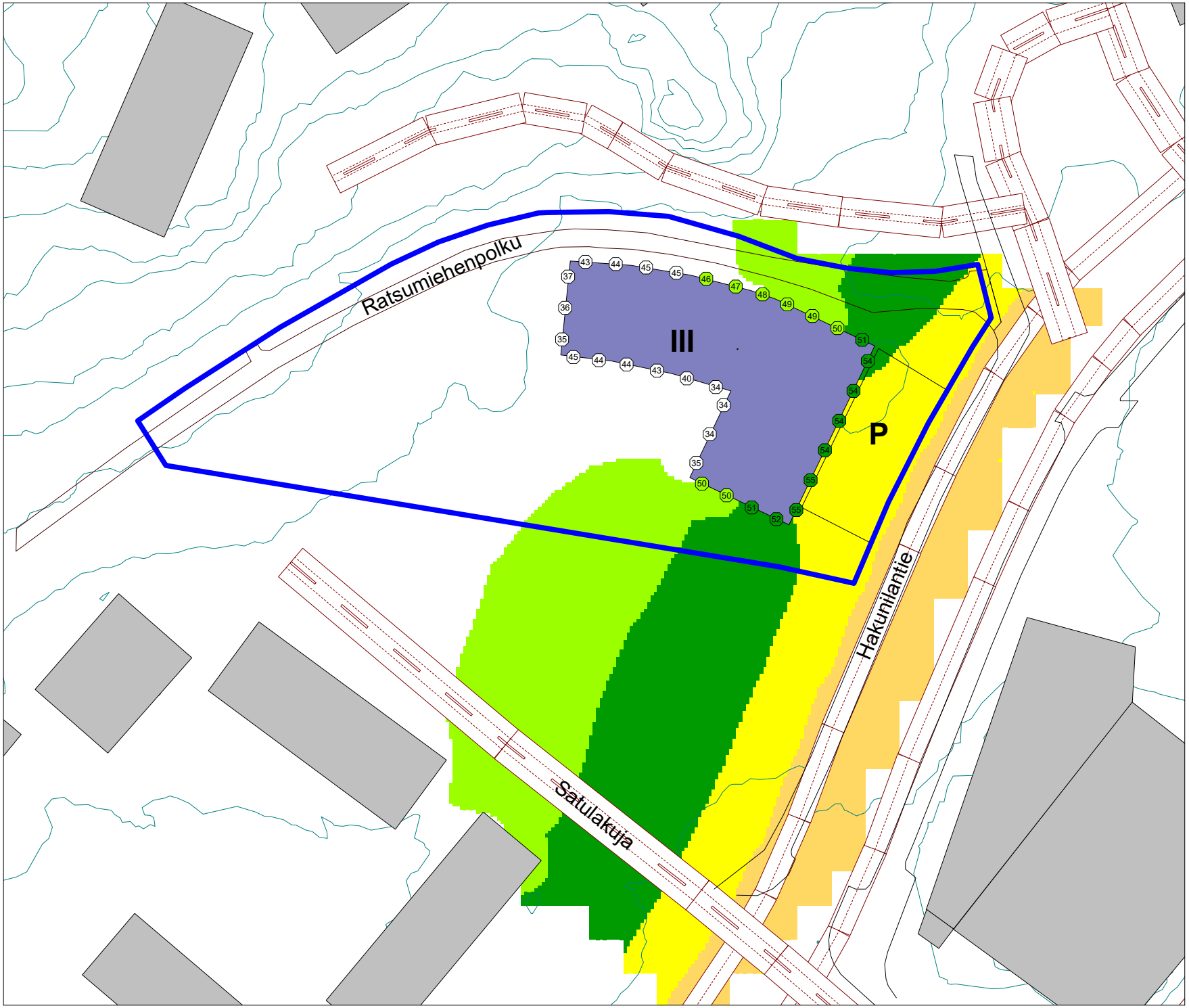
Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}

... 45
45 ... 50
50 ... 55
55 ... 60
60 ... 65
65 ... 70
70 ... 75
75 ...

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMy / LKi	13.06.2024
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:750	*A4*

Cadna/A 2023 MR2 (Nordic)



240857-02 Liite 2

Satulakujan päiväkoti
Tieliikennemelu

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot

Yö (klo 22-07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}

... 45
45 ... 50
50 ... 55
55 ... 60
60 ... 65
65 ... 70
70 ... 75
75 ...

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMy / LKi	13.06.2024
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:750	*A4*

Cadna/A 2023 MR2 (Nordic)

Mats Heikkinen, Jukka Pätynen, Timo Peltonen 13.6.2024

Satulakujan päiväkoti

Vantaan Kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus / Itä-Vantaa
Sudar Oli Gunasekaran

RUNKOMELU- JA TÄRINÄSELVITYS

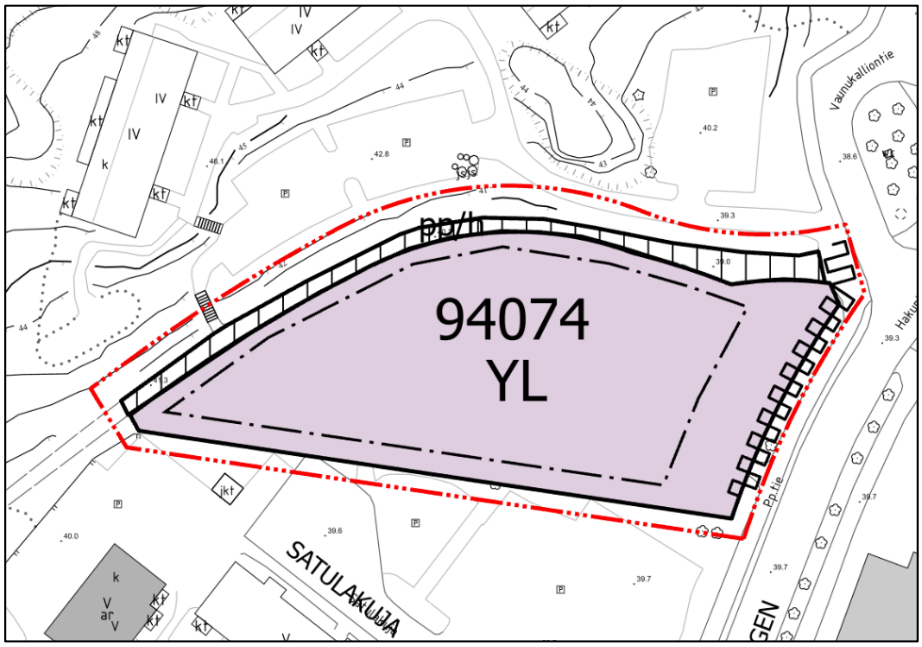
1 TAUSTA

Vantaalla Hakunilassa osoitteeseen Satulakuja 3 ollaan suunnittelemassa kaavamuutosta (kaavanumero 002591) päiväkodin rakentamista varten. Kaavamuutoksen alue rajautuu Hakunilantien ja Ratsumiehenpolun välille, ja siinä sijaitsee nykyisen leikkipuisto sekä pysäköintialueita. Asemakaavaluonnos on esitetty *kuvassa 1*.

Runkomelun ja tärinän kannalta keskisenä arvioitavana tekijänä kaavamuutosalueella on Savion rautatietunneli, joka ohittaa tarkastelualueen suoraan koillispuolelta kohdalla km 0043+0120…0043+0150. Radan kohdalla korkotasoero raiteiden ja maanpinnan korkeusaseman välillä on n. 60 m. Tunnelin liikenne koostuu Vuosaaren satamaan kulkevista tavarajunista. [1,2]

Vantaan ratikan linjaus ohittaa selvitettävän Satulakujan alueen lounaispuolelta noin 200 m etäisyydeltä [3].

Tässä selvityksessä arvioidaan laskennallisesti raideliikenteen runkomelu- ja tärinävaikutuksia rakennusten toteutuksen kannalta.



Kuva 1: Asemakaavaluonnos.

2 RAIDELIIKENTEEN AIHEUTTAMA RUNKOMELU JA TÄRINÄ

Raideliikenne synnyttää ympäristöönsä värähtelyä, joka välittyy radan kautta ympäröivään kallioperään. Värähtely etenee kallio- ja maaperän kautta rakennukseen, jossa se leviää rakennusrungon välityksellä eri huonetiloihin. Huoneessa värähtely voi aiheuttaa kuultavissa olevaa runkomelua tai havaittavaa tärinää. Tärinä on tunto- tai tasapainoaistilla havaittavaa pienitaajuista värähtelyä (taajuusalue 1…80 Hz), ja runkomelu on värähtelyn aiheuttamaa korvin kuultavaa ilmaääntä (taajuusalue 16…500 Hz).

Pienitaajuinen tärinä etenee pehmeässä maaperässä tehokkaasti radan ympäristöön, mutta vaimenee kallioperässä nopeasti. Toisin kuin tärinä, runkomelu etenee kalliossa tehokkaasti.

3 OHJEARVOT

Runkomelun ohjearvo varhaiskasvatuksen opetus- ja lepotiloille ratatunnelista kantautuvalle runkomelulle on $L_{prm} \leq 35$ dB [4]. Päiväkoti on Vantaan kaupungin mukaan päiväkäytössä.

Tärinän ohjearvo varhaiskasvatuksen opetus- ja lepotiloille on $v_{W,95} \leq 0{,}30$ mm/s [4].

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen maaperä ja suunniteltu perustamistapa

Kohdealueen maaperä koostuu pohjatutkimuksen [5] ja maaperäkarttojen perusteella moreeni- ja silttikerroksista. Kalliopinnan syvyys maanpinnasta vaihtelee pohjatutkimusten alueella välillä 0…5 m tyypillisen syvyyden ollessa noin 2…3 m. Savion tunneli sijaitsee kohteen kohdalla noin 60 m syvyydessä nykyisestä maanpinnasta.

Alustavien perustamistapaolosuhteiden [5] perusteella rakennus perustetaan pintakerrosten alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Kalliopinnan korkoaseman ylimmissä kohdissa mahdollinen louhinta ja kalliovarainen perustaminen ovat mahdollisia. Silttikerrostumien kohdalla myös paalutusta pidetään mahdollisena perustamisratkaisuna.

4.2 Raideliikenne

Savion tunnelin raideliikenne koostuu tavarajunista ja vetureista. Rataosuudella on 80 km/h nopeusrajoitus [6].

Savion tunnelissa selvityskohteen alueella ratarakenteen runkomeluvaimennuksen tarpeeksi on radan suunnitteluvaiheessa määritelty 18 dB [2], ja raideliikenteen runkomeluvaimennuksen mitoituksessa on asuinrakennusten runkomelun tavoitetasona käytetty 30 dB. Laskennallisessa mallinnuksessa on huomioitu suunnitelmien mukainen rataan asennettu runkomeluvaimennus.

5 RUNKOMELUN JA TÄRINÄN LASKENNALLINEN ARVIO

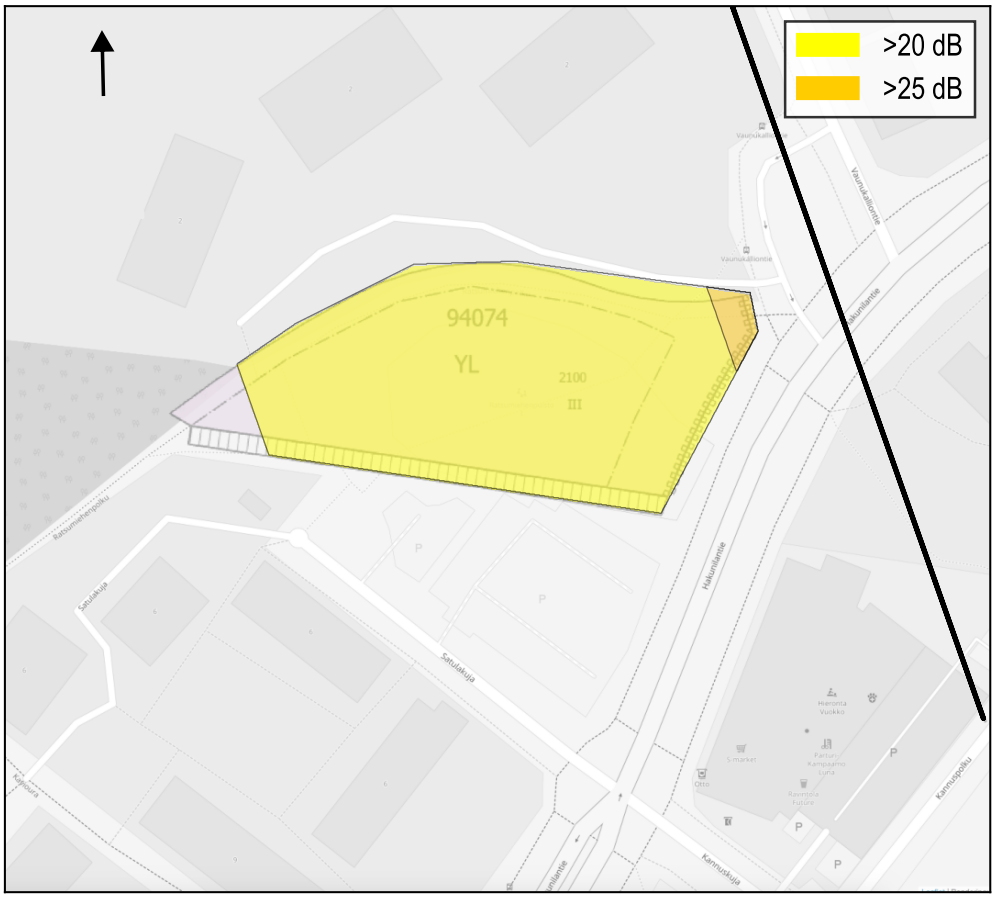
Tässä selvityksessä raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua on arvioitu perustuen alueen maaperätietoihin ja laskennallisiin malleihin tärinän ja runkomelun etenemisestä [7,8]. Mallinnuksen taustalla on käytetty myös Savion tunnelin suunnitteluvaiheessa tehtyjä runkomelumittauksia sekä niiden tuloksia.

5.1 Raideliikenteen aiheuttama runkomelu

Junaliikenteen aiheuttamaa runkomelua mallinnettiin käyttäen VTT:n esittämää laskennallista menetelmää [7], jonka avulla voidaan arvioida runkomelutasoja eri etäisyyksillä raideväylästä. Mallin parametrit arvioitiin Savion tunnelin runkomelumittausten sekä kohteesta saatujen lähtötietojen perusteella.

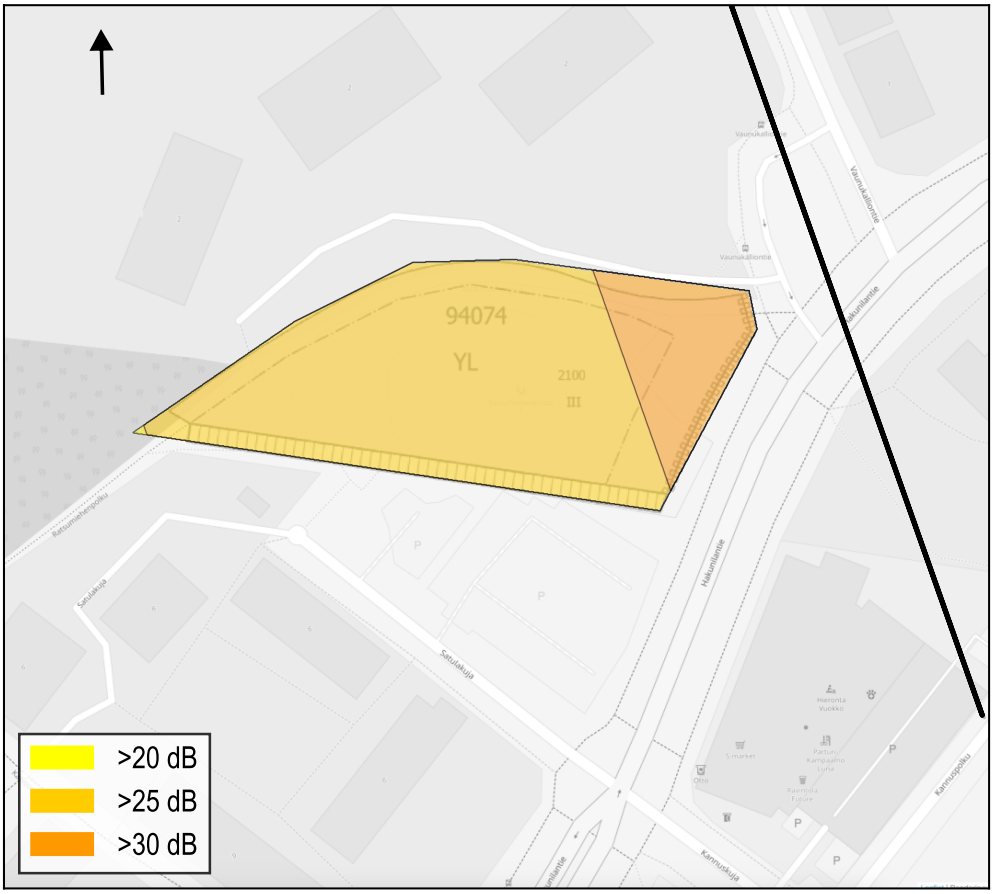
Mallinnustulokset on esitetty *kuvassa 2*. Mallinnus on tehty rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, jossa alimmat runkomelun osalta mitoittavat tilat todennäköisesti sijaitsevat. Rakennusten ylemmissä kerroksissa runkomelutaso L_{prm} on tyypillisesti noin 1…2 dB/kerros pienempi kuin mallinnetussa ensimmäisessä kerroksessa.

Laskennallisen mallinnuksen tulosten perusteella runkomelutasot päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa jäävät alle 25 dB, eikä runkomelun ohjearvo $L_{prm} \leq 35$ dB näin ollen ylity.



Kuva 2: Mallinnustulokset raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa. Runkomelu jää arviolta alle 25 dB päiväkodissa.

Kelluvat lattiarakenteet kuten lämpölattiat voivat vahvistaa rakennuksen sisätiloissa esiintyviä runkomelutasoja, koska ne vahvistavat rakenteissa esiintyvää värähtelyherätettä omalla resonanssitaajuudellaan. *Kuvassa 3* on esitetty runkomelun mallinnustulos päiväkodin ensimmäiseen kerrokseen tilanteessa, jossa huonetiloissa on tyypillinen kelluva lämpölattiarakenne. Mallinnuksessa on oletettu kelluvan lattian vahvistavan runkomelua 6 dB. Tuloksista nähdään, että runkomelutasot vahvistuvat verrattuna *kuvan 2* mallinnustilanteeseen. Runkomelu voi tässä tapauksessa ylittää 30 dB päiväkodin koillisnurkassa, mutta ei tule ylittämään runkomelun ohjearvoa $L_{prm} \leq 35$ dB.



Kuva 3: Mallinnustulokset raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta päiväkodin ensimmäisessä kerroksessa, johon on toteutettu kelluva lattiarakenne. Runkomelu jää arviolta alle 25 dB päiväkodissa.

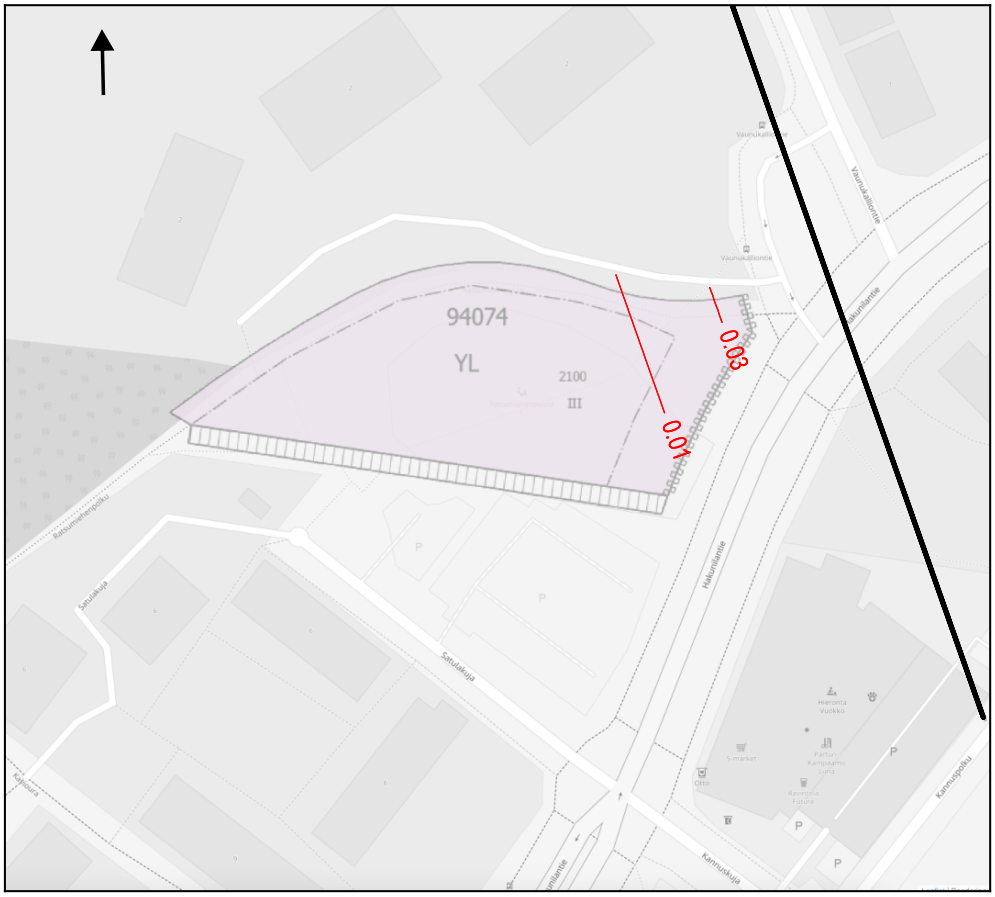
Laskentaselvityksen tulokset osoittavat, että raideliikenteen aiheuttamaa runkomelua ei tarvitse huomioida kohteen jatkosuunnittelussa. Kaavaan ei myöskään tarvita erillistä merkintää raideliikenteen runkomelun huomioimisesta päiväkodin osalta.

5.2 Junaliikenteen aiheuttama tärinä

Junaliikenteen tärinää mallinnettiin soveltaen VTT:n junaliikenteelle esitettyä mallia [8]. Mallin parametrit arvioitiin VTT:n ohjeistuksen sekä kohteesta saatujen lähtötietojen perusteella.

Mallinnuksen tulokset on esitetty *kuvassa 3*. Tuloksista nähdään, että junaliikenteen aiheuttama tärinä alittaa selvästi kohteen tärinän ohjearvon $v_{w,95} \leq 0{,}3$ mm/s, ja jää alle ihmisen havaintokynnyksen. Tämä on tyypillistä kallioalueilla, joissa raideliikenne ei aiheuta pienitaajuisia tärinähaittoja.

Raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ei tarvitse huomioida jatkosuunnittelussa. Kaavaan ei tarvita erillistä merkintää raideliikenteen tärinän huomioimisesta päiväkodin osalta.



Kuva 4: Mallinnustulokset Savion tunnelin raideliikenteen kohteeseen aiheuttamasta tärinästä. Tärinä alittaa koko kaava-alueella 0,3 mm/s ohjearvon selvästi, ja jää alle ihmisen havaintokynnyksen.

5.3 Raitiotieliikenteen runkomelun ja tärinän tarkastelu

Vantaan ratikan linjaus ohittaa selvitettävän Satulakujan alueen lounaispuolelta noin 200 m etäisyydeltä [3]. Raitiotieliikenne ei suurten etäisyyksien myötä aiheuta runkomelu- tai tärinäriskiä kohteessa.

Kaavaan ei tarvita erillistä merkintää raitiotieliikenteen runkomelun tai tärinän huomioimisesta päiväkodin osalta.

Mats Heikkinen
Akustikko, DI
Tiimipäällikkö, runkomelu ja tärinä

Timo Peltonen
DI, FISE PV (akustiikka)
Johtava konsultti

VIITTEET

1. Jaakko Pöyry Infra, Savion rautatietunneli RS6 – Yleiskartta ja pituusleikkaus, 15003-1B.pdf, 23.4.2009.
2. Väylävirasto, Lausunto Satulakujan päiväkodin asemakaavamuutoksen (nro 002591) ja maanalaisen asemakaavan (nro 941500ma) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, 12.4.2024.
3. Vantaan karttapalvelu, 4.6.2024.
4. Suomen Standardisoimisliitto, SFS 5907:2002 - Rakennusten akustinen suunnittelu ja laatuluokitus, 2022.
5. Vantaan kaupunki – Kiinteistöt ja tilat, Satulakadun päiväkodin laajennus - Alustava arvio perustamistapaolosuhteista, 22.4.2024.
6. https://www.openrailwaymap.org/, 4.6.2024.
7. Talja A., Saarinen A. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi. Esiselvitys. VTT Tiedotteita 2468. Espoo, 2009.
8. Törnqvist, J. ja Talja, A., ym. Suositus liikennetärinän arvoimiseksi maankäytön suunnittelussa. VTT Working papers 50. Espoo 2006.

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

VD/2285/10.02.04.00/2022
SP/TKA/SSO

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, tie- ja 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, asuinpientalojen AP, rivitalojen AR, sekä teollisuus- ja varastorakennusten 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 vastineineen 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 johtorasitteelle 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.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024
- 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)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

161900

Päiväys
Datum

22.10.2024

Vantaan kaupunki

PALOTIE

Kaupunginosa 16, Kaivoksela

Asemakaava

Korttelit 16192-16194 ja osat kortteleista 16190, 16191 ja 16201 sekä katu- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 16201 sekä katu- ja erityisaluetta.

1:2000

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

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: / **DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. / **Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

A

Asuinrakennusten korttelialue. / **Kvartersområde för bostadshus.**

Alueella saa olla yksi asunto.
På området får vara en bostad.

Korttelialueen rakennusoikeus on 50 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
I kvartersområdet byggrätten är 50 m²-vy och största antalet våningar är två.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.
Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu peltі.
Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.

Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.
Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.
Fasaderna ska vara av täckmålat trä och varma till färgsättningen.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.
Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.

Enintään 15 m² kuistin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.

Rakennuksella tulee olla kiinteä perustus.
Byggnaden ska ha en fast grund.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.
Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från grannområdet.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.
Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.
Grönеffektiviteten ska vara minst 1,0.

Tontti tulee rajata pensasaidalla.
Tomten ska avgränsas med en häck.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
Asfaltbeläggning får inte användas.

Hulevedet on viivytettävä.
Dagvatten ska fördröjas.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto. Autopaikat saa sijoittaa peräkkäin.
Minimiantalet bilplatser är minst 1 bp / bostad. Bilplatser får placeras efter varandra.

AP

Asuinpientalojen korttelialue. / **Kvartersområde för småhus.**

AP-korttelia 16190 koskevia asemakaavamääräyksiä: / **Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16190:**

Asuinrakennus on rakennettava kiinni rakennusalan katualueen puoleisiin rajoihin.
Bostadsbyggnaden ska byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gatan.

Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus.
För byggandet ska byggnadstans hela längd användas.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:1.
Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5–1:1.

Kattomateriaalin tulee olla pelti tai tiili. Katon värin tulee vaihdella asunnoittain vaaleanharmaa / tummanharmaa.
Takmaterialet ska vara av plåt eller tegel. Färgen på taket ska variera från lägenhet till lägenhet ljusgrå / mörkgrå.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua polttetua savitiiltä ja saumat tiilenvärisiä. Punatiilien kanssa voi olla harmaat saumat.
Fasaderna ska vara på platsen murad bränt lertegel och fogarna av tegelfärg. Med rödtegel kan vara gråa fogar.

Julkisivujen värityksen tulee olla lämminsävyinen ja vaihdella asunnoittain. Värejä tulee olla vähintään viisi.
Fasaderna ska vara varmtonade och färgsättningen ska variera från lägenhet till lägenhet. Det måste finnas minst fem färger.

Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.
Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset.

Julkisivuovia tulee olla vähintään viittä eri tyyppiä.
Fasaddörrar ska vara minst av fem olika typ.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoja palvelevia varasto-, huolto-, jäte- ja teknisiä tiloja.
På tomten får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas förråds-, service-, avfalls- och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Näiden ja autokatosten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta.
Fasader av dessa och bilskydd ska vara av täckmålat trä.

Autokatoksen harjan vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä.
Bilskydds sadeltaks minimihöjd är 4,5 meter.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB. Kuninkaantammenrinnettä ja Vanhaa Kaarelantietä vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.
Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB. Kuninkaantammenrinnettä samt mot Gamla Kårbölevägen dock minst 35 dB.

Asuntoon tulee liittyä lasitettu parveke tai lasitettu terassi etelän tai lännen suuntaan, jossa ei ylitetä päiväohjearvoa 55 dB.
Lägenheten ska ha en inglasad balkong eller en inglasad terrass mot söder eller väster, där det dagliga riktvärdet inte överstiger 55 dB.

Leikki- ja oleskelupaikka tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB, ja sen saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.
Lek- och utevistelseplatsen ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB, och den får placeras oberoende av tomtindelningen.

Jokaisella asunnolla tulee olla oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla.
Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som ska avgränsas med häck.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.
Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.
Grönеffektiviteten ska vara minst 1,0.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
Asfaltbeläggning får inte användas.

Kulkutiet ja autopaikat on kivettävä.
Gångvägar och bilplatser ska stenläggas.

Hulevedet on viivytettävä.
Dagvatten ska fördröjas.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.
På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.
Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,2 ap / asunto, joista 1 ap / asunto saa olla autokatoksessa tai autotallissa, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ja 0,2 ap / asunto saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.
Minimiantalet bilplatser är minst 1,2 bp / bostad, varav 1 bp / bostad får vara i bilskydd eller i bilgarage, vilken får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, och 0,2 bp / bostad får placeras oberoende av tomtindelningen.

AP-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä: / **Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16201:**

Liike-, toimisto- ja työtiloja saa rakentaa enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.
Affärs-, kontors- och arbetsutrymmen får byggas högst 20 % av i stadsplanen anvisad byggrätt.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB.
Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB.

Oleskelupihat tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.
Utevistelseplatser ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.
Grönеffektiviteten ska vara minst 1,0.

Kallioalueella tulee olla myös kasvillisuutta.
På bergområdet ska också vara växlighet.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
Asfaltbeläggning får inte användas.

Hulevedet on viivytettävä.
Dagvatten ska fördröjas.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.
Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. / **Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.**

Nykyisiä puita on säilytettävä tai istutettava.
Nuvarande träd ska bevaras eller planteras.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.
På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.
Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.
Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,3 ap / asunto.
Minimiantalet bilplatser är 1,3 bp / bostad.

AO

Erillispientalojen korttelialue. / **Kvartersområde för fristående småhus.**

AO-korttelеita 16190-16192 koskevia asemakaavamääräyksiä: / **Bestämmelser som gäller AO-kvarteren 16190-16192:**

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia, paitsi Vanha Kaarelantie 17a:n tontilla saa olla paritalo.
På området får byggas bostadshus med högst en bostad, dock på tomten Gamla Kårbölevägen 17a får vara ett parhus.

Tontille saa sijoittaa talousrakennuksia sekä sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.
På tomten får placeras ekonomibyggnader och sådana kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet, sammanlagt högst 20 % av byggrätten.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:2–1:1,5.
Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:2–1:1,5.

Kattomateriaalin ja värin tulee sopia ympäristöön.
Takmaterialet och färgen ska anpassas till omgivningen.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta tai paikalla muurattua tiiltä ja väritykseltään vaaleita.
Fasaderna i nybyggnader ska vara av täckmålat trä eller på platsen murad tegel och ljusa till färgsättningen.

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.
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.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.
Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Vihertehokkuuden tulee olla uusilla tonteilla vähintään 1,2.
Grönеffektiviteten ska vara på nya tomter minst 1,2.

Tontti on rajattava puuaidalla, pensasaidalla tai kivimuurilla.
Tomten ska gränsas med trästaket, häck eller stenmur.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.
Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.
På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Uusilla tonteilla hulevedet on viivytettävä.
Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfalttipäällystettä ei saa lisätä vanhoilla tonteilla eikä käyttää uusilla tonteilla.
Asfaltbeläggning får inte användas på nya tomter eller läggas till gamla tomter.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.
Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

AO-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä: / **Bestämmelser som gäller AO-kvarteret 16201:**

Alueella saa olla palokunnan toimintaa.
På området får vara brandkårs verksamhet.

Alueella on vapaapalokunnan talo vuodelta 1950, joka on asemakaavassa suojeltu.
På området finns huset för frivilliga brandkår från år 1950 som är skyddad i detaljplan.

Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus tulee olla välillä 1:2–1:1,5.
Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutning ska vara mellan 1:2–1:1,5.

Katemateriaalin tulee olla konesaumattu pelti, uudisrakennuksissa vaaleanharmaa.
Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt, i nybyggnader ljusgrå.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.
Fasaderna ska vara av täckmålat trä och varma till färgsättningen.

Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, Kuninkaantammenrinnettä vastaan kuitenkin 35 dB.
Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 32 dB, mot Kungseksbranten dock minst 35 dB.

Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.
Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.

Kuistin enintään 15 m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.

Vihertehokkuuden tulee olla asuintonteilla vähintään 1,2 ja palokunnan tontilla palokuntakäytössä vähintään 0,8.
Grönеffektiviteten ska vara minst 1,2 på bostadstomter och minst 0,8 på brandkårs tomt som används av brandkåren.

Tontti on rajattava pensasaidalla.
Tomten ska avgränsas med en häck.

Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.
Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.
På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.

Hulevedet on viivytettävä uusilla tonteilla.
Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfalttipäällystettä saa käyttää vain ajoyhteydellä ja palokunnan pihalla.
Asfaltbeläggning får användas endast på körförbindelse och på brandkårs gård.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 ap / asunto
palokunta 3 autopaikkaa

Minimiantalet bilplatser:
bostäder 2 bp / bostad
brandkår 3 bilplats

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. / **Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

Rakennusoikeus on 60 k-m² kortteleissa 16192 ja 16201 sekä 50 k-m² korttelissa 16193.
Byggrätten är 60 m²-vy i kvarteren 16192 och 16201 samt 50 m²-vy i kvarteret 16193.

Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.
Största antalet tillåtna våningar är två.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.
Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu peltі.
Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.

Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.
Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta, myös hirsi mahdollinen, ja lämminsävyisiä, ei valkoisia, harmaita eikä mustia.
Fasaderna ska vara av täckmålat trä, även en stock möjligt, och varma till färgsättningen, dock inte vita, gråa eller svarta.

Liike- ja toimistotilojen äänеneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 25 dB, Kuninkaantammenrinnettä vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.
Ljudisolering mot flyg- och vägbuller i affärs- och kontorsutrymmen ska vara minst 25 dB, mot Kungseksbranten dock minst 30 dB.

Rakennuksilla tulee olla kiinteä perustus.
Byggnaderna ska ha en fast grund.

Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.
Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från grannområdet.

Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.
Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.
Grönеffektiviteten ska vara minst 0,6.

Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
Asfaltbeläggning får inte användas.

Ulkovarastointi on kielletty.
Utomhuslagring är förbjuden.

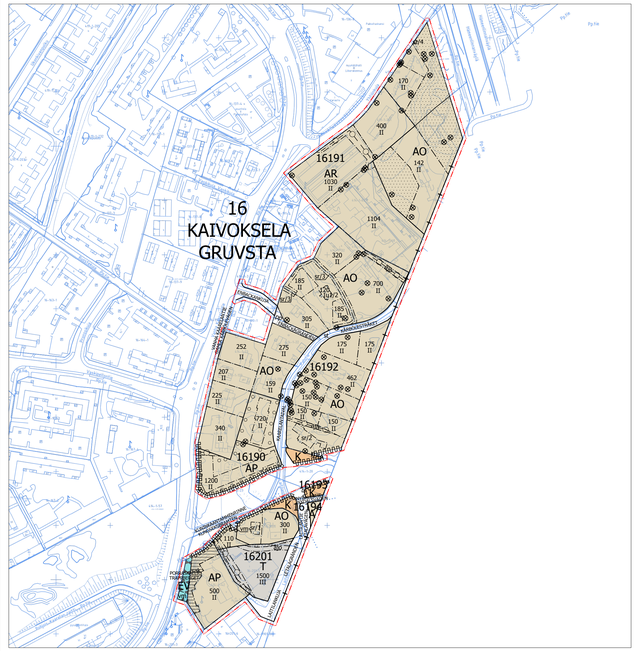
Hulevedet on viivytettävä.
Dagvatten ska fördröjas.

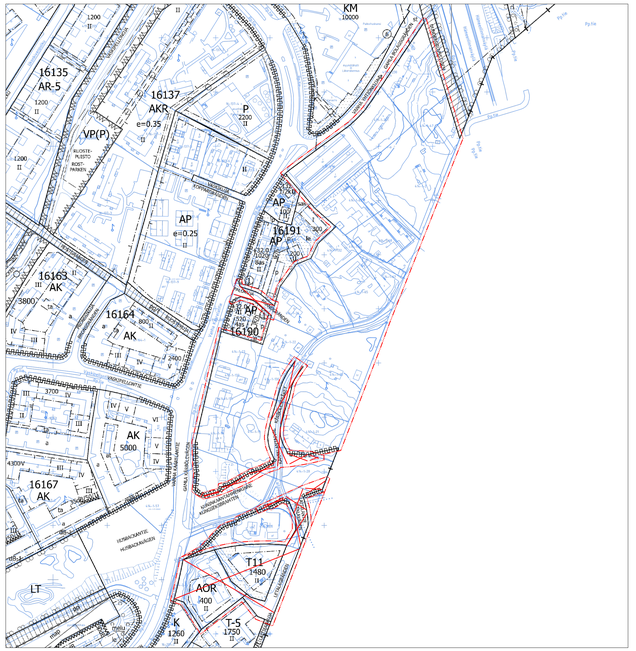
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / tontti.
Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / tomt.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. / **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

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.
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.





Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja harrastustiloja yhteensä enintään 500 k-m² rakennusoikeudesta, mutta ei hotelli- ja majoitustoimintaa.	På tomten får vara affärs-, kontors- och hobbyutrymmen tillsammans högst 500 m²-vy av byggrätten, men ingen hotell- eller inkvarteringsverksamhet.
Suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittävä rakenneosia, kuten ilmastointi- tai muita teknisiä tiloja saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerrosalasta.	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.
Äänеneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 28 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i kontors- och i andra tysta arbetsutrymmen minst 28 dB.
Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för lastning, ska förses med insynsskydd.
Ulkovarastointi on kielletty.	Utomhuslagring är förbjuden.
Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.	Grönеffektiviteten ska vara minst 0,6.
Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.	Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.
Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: teollisuus 1 ap / 150 k-m² varastot 1 ap / 200 k-m² liikkeet ja toimistot 1 ap / 50 k-m² harrastustilat 1 ap / 75 k-m²	Minimiantalet bilplatser: industri 1 bp / 150 m²-vy lager 1 bp / 200 m²-vy affär och kontor 1 bp / 50 m²-vy hobbyutrymmen 1 bp / 75 m²-vy
Suojaviheralue.	**Skyddsgrönområde.**
Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att betecckningen slopas.**
Kaupunginosan numero.	**Stadsdelsnummer.**
Kaupunginosan nimi.	**Stadsdelens namn.**
Korttelin numero.	**Kvartersnummer.**
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
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.**
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	**Ett bråktal 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 betecckningen 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.**
sak **Maisemallisesti merkittävä avokallio.**	**Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.**
Katu.	**Gata.**
pp **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo **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 planbetecknингen.**
sr **Suojeltava rakennus.**	**Byggnad som bör skyddas.**
/1 Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä vapaapalokunnan rakennus. Rakennuksesta suojellaan julkisivujen jäsentely ja väritys, 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 bybilden betydelsefull FBK-byggnad. Av byggnaden skyddas fasadernas artikulering och färgsättning, yttertaket 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.
/2 Suojeltava 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.	/2 Skyddad byggnad. En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på bybilden betydelsefull byggnad. Av byggnaden skyddas de ursprungliga fasaderna och yttertaket. 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.
/3 Suojeltava rakennelma. Kyläkuvallisesti merkittävä vanha kivimuuri, jota ei saa purkaa.	/3 Konstruktion som bör skyddas. En gammal stenmur som har betydelse med avseende på bybilden och inte får rivas.
/4 Suojeltava rakennelma. Tiehistoriallisesti merkittävä kilometripylväs, jonka sijainti ja asemointi tiehen nähden on säilytettävä.	/4 Konstruktion som är skyddad. En väghistoriskt viktig kilometerpelare, vars läge och placering i förhållande till vägen ska bevaras.
st **Suojeltava tie.**	**Väg som skall skyddas.**
Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Vägavsnitt av historisk betydelse, vars nuvarande dragning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella olevin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 8.10.2024 7.29

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

161900 PALOTIE

KAIVOKSELA

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 22.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 161900

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 / 10 §

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.

Sisällys

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 verrokit 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 teollisuuskiinteistö.

Yleiskaavassa alueella on asuinaluetta 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 varastorakennusten 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. Vanhan Kaarelantien vieressä Porraskalliolla on pieni keltamataraesiintymä. Arvopuut on kartoitettu.

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.

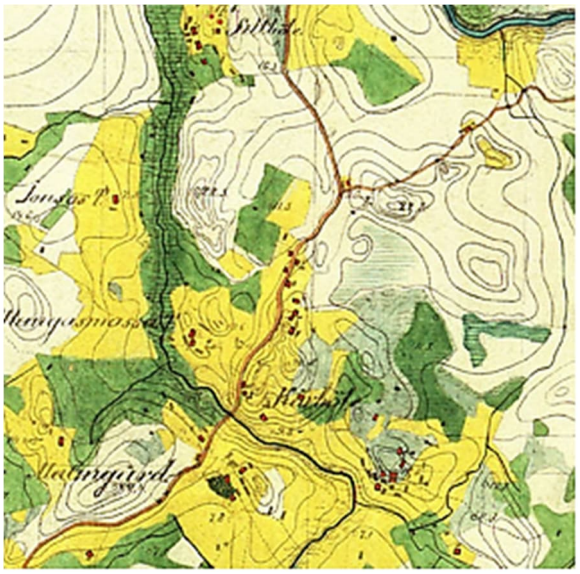
Ennen Helsingin kaupungin siirtoa Vironniemelle 1640, maantie lienee alkanut meren rannalta Talista (1524 talleghe buw). Tie parannettiin 1917–1923 viertotieksi eli soratieksi Vantaankoskelle asti. 1938 alkaen 1950-luvun lopulle tie on ollut valtatietä 3 Helsingistä Vaasaan.

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.

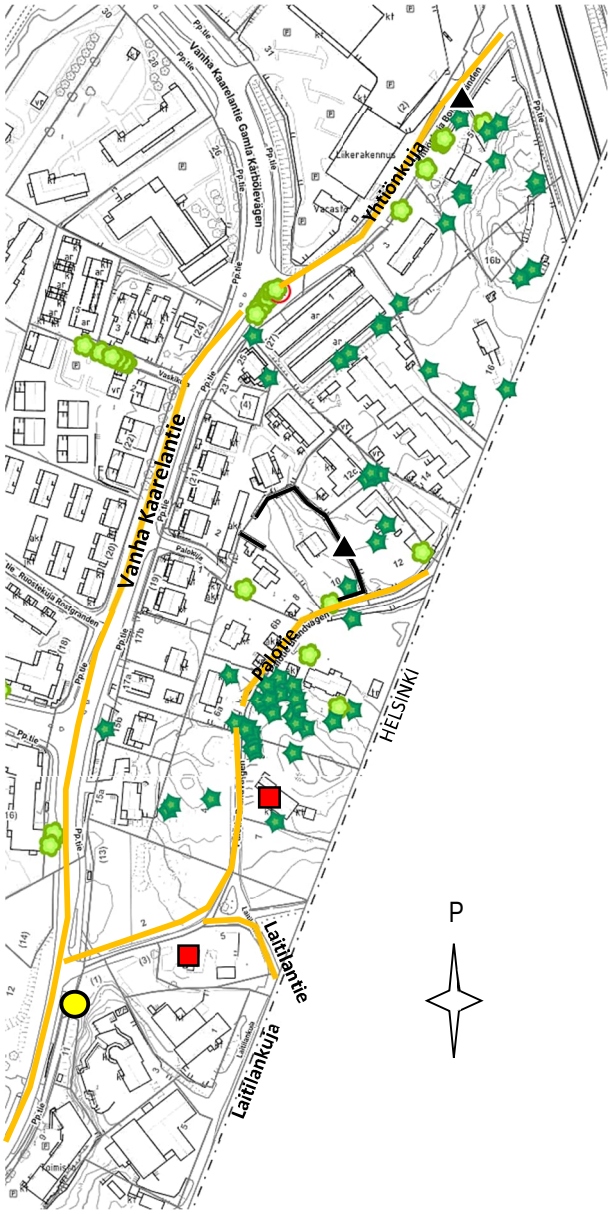
Kaava-alue rajautuu Vanhaan Kaarelantiehen ja Helsingin kaupunkiin. Helsingin kaupungin raja siirtyi nykyiselle paikalleen 1946. Raja jakoi Kårbölen kylän kahteen osaan. Kaupunkiin liitettiin Södra Kårböle ja Helsingin maalaiskunnan puolelle jäi Norra Kårböle (1957 Pohjois-Kaarela).

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. Sillböle mainitaan 1517 Selbuw, Sylbuw ja ssijl buw. Näiden välimaastossa on ollut myös 1556 Kåtte böl, 1564 Kåttby, jonka sijaintia ei tunneta. Nimien alkuosana on miehen nimi. Loppuosa -böle 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 kyliä 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 Työtehoseuran 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, rappausta 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.

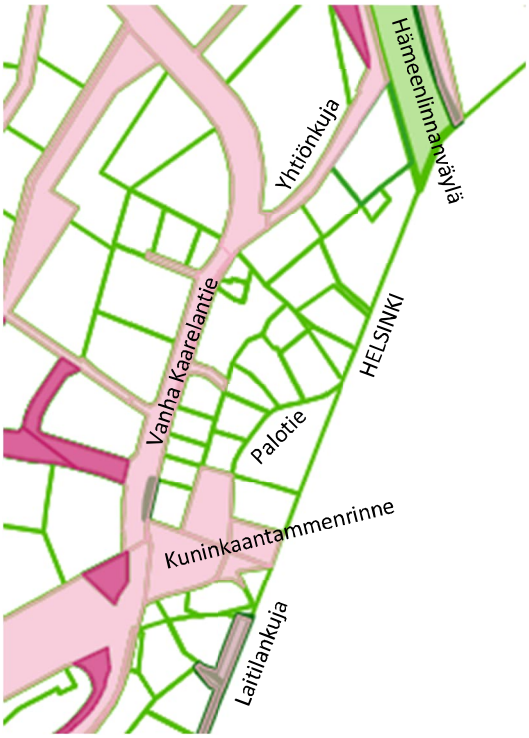
Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja on Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan menneen maantien varhaisia reittejä. Tie on tullut Pitäjänmäeltä Kaarelaan ja jatkunut Vantaankoskelle ja edelleen Klaukkalaan. Tien varrelta mainitaan kyliä jo 1400-luvulla. Tie on ollut 1938 alkaen 1950-luvun lopulle valtatietä 3 Vaasaan ja on tällä kohdalla sijainnut pellon reunassa. Yhtiönkuja on kuusi metriä leveä asfalttitie ja on säilyttänyt vanhan valtatien luonteensa. Yhtiönkuja 5:n tontilla on kilometripylväs, kivipaasi, joka näkyy pensasaidan takaa vain lehdettömänä aikana. Siitä on poistettu valtatien 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 paloaseman kohdalla on hyvät näkymät eri suuntiin. Palotien loppupää on Helsingin puolella, josta on ajoyhteyksiä Vantaan tonteille. Nyt Hämeenlinnanväylä katkaisee tien.

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

Maiseman ja rakentamisen muutos 1958–2022.

Maalajit.



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 keskustaan 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 Mätäojanlaakso.

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 Kuninkaantammeen. 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).

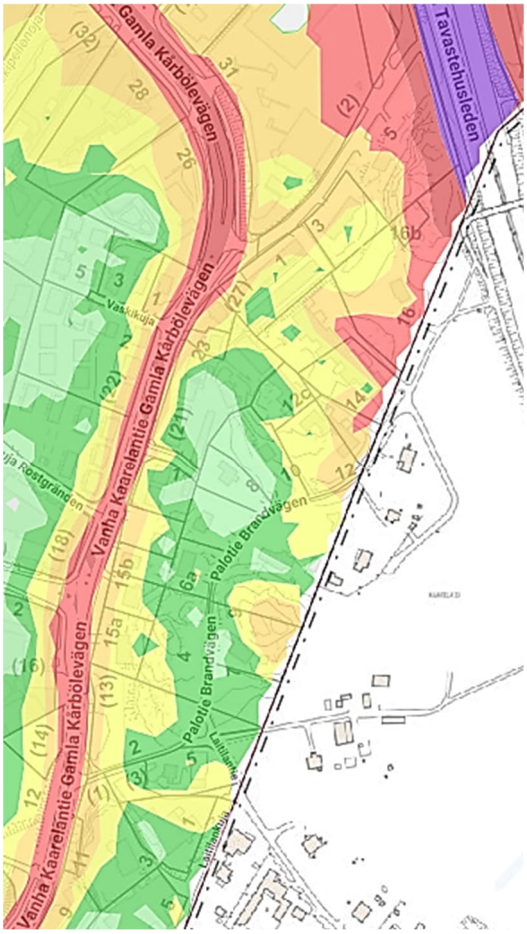
- *Yhtiönkuja* ja *Laitilankuja* ovat tonttikatuja.

- *Palotie* ja *Laitilantie* ovat pääosin yksityisteitä. Palotiellä on ulkoilijoita.

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.

- Tiemelu

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 dB	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 hulevesiviemäreihin, jotka laskevat Vaskipellonojaan ja siitä Mätäojaan ja mereen. Mätäojaan johdetaan lisävettä 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.

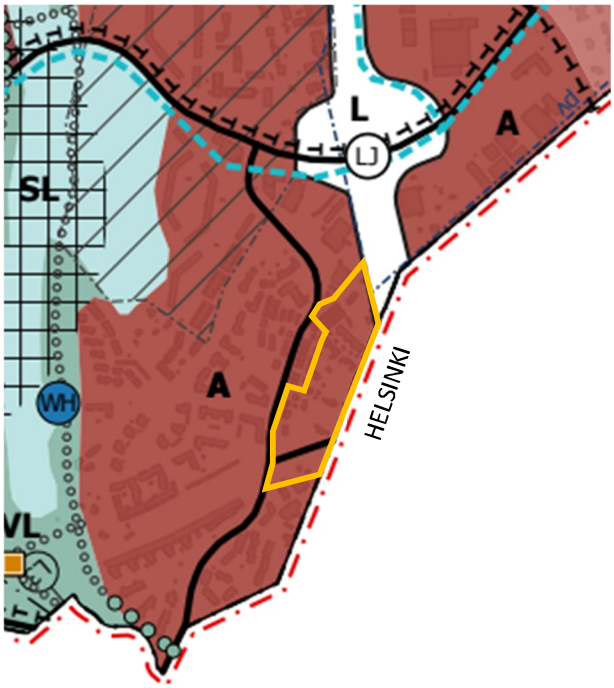
=> Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

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 asuinaluetta A ja liikenneyhteys Helsinkiin. (Kv 25.1.2021)

=> Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

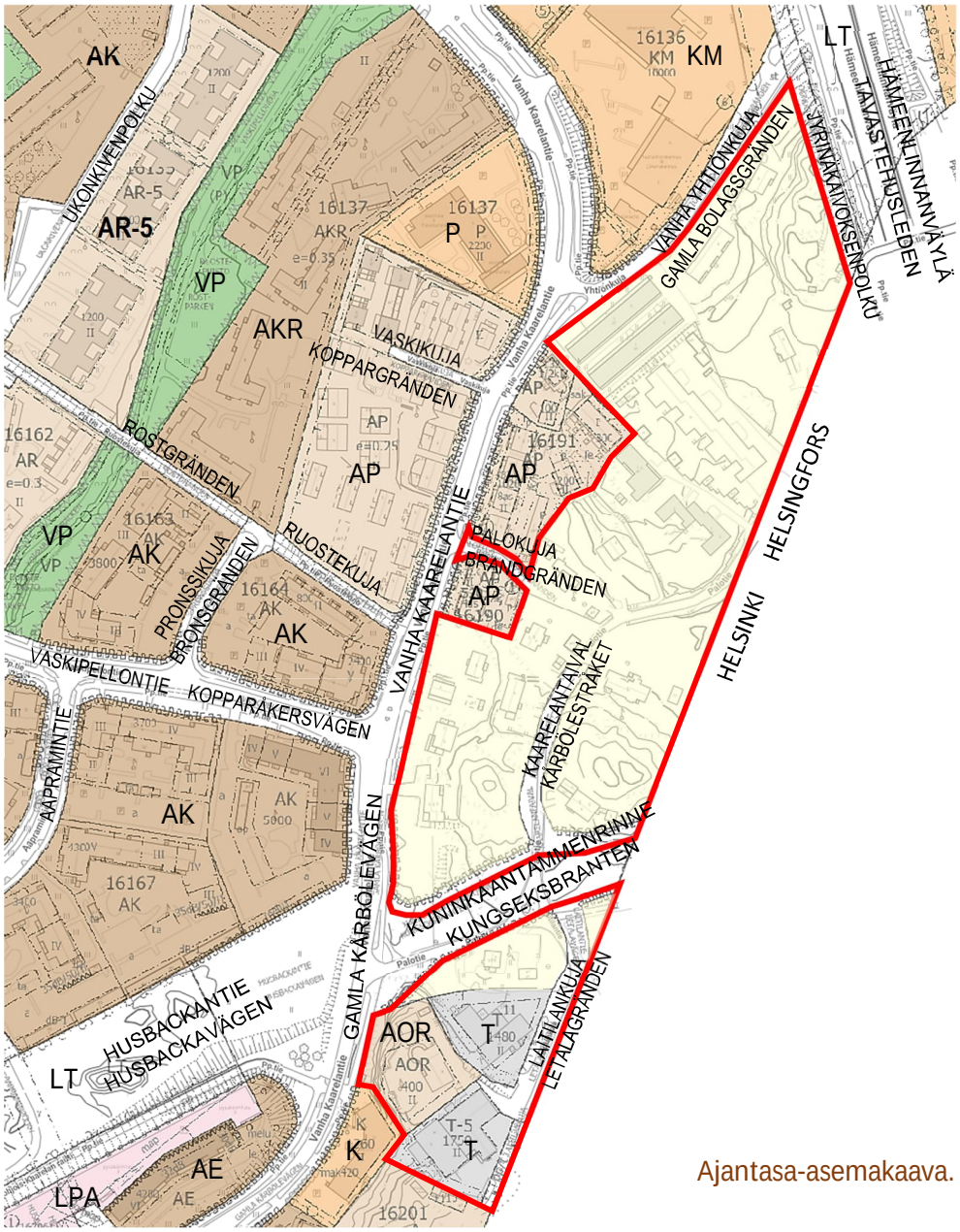
A Asuinalue.
L Liikennealue.
SL Luonnonsuojelualue.
VL Lähivirkistysalue.
Arvokas kulttuuriympäristö.
Liikenneyhteys.
LJ Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
Joukkoliikenteen runkoyhteys.
ooooo Ohjeellinen ulkoilureitti.
Pyöräilyn baana.
pv Pohjavesialue.
Asemakaava-alueen sijainti.

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

Vantaan voimassa oleva asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- 160400 Kaarenmäki (SM 7.5.1976)
- 161500 Kaivoksela 6C (Kv 30.1.2006)
- 162000 Kuninkaantammenrinne (Kv 19.9.2022)

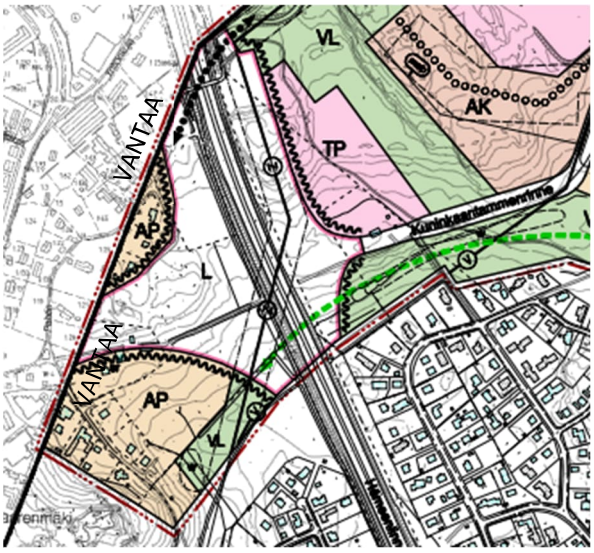


Ajantasa-asemakaava.

AE	Erityisasumisen korttelialue.	LT	Maantie.	KAARELA	Katu, kadunnimi.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	P	Palvelurakennusten korttelialue.		
AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.	T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.		
AOR	Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelia	VP	Puisto.		
AP	Asuinpientalojen korttelialue.		Asemakaavoittamaton alue.		
AR-5	Rivitalojen korttelialue.	16190	Korttelin numero.		
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	1480	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.		
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e=0,25	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.		
		II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.		
LPA	Autopaikkojen korttelialue.		Asemakaava-alueen rajaus.		

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Helsingin kaavoitustilanne



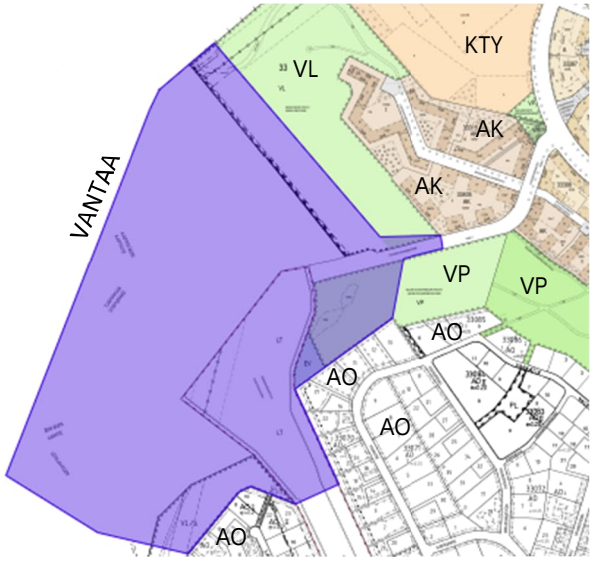
Helsingin Kuninkaantammen osayleiskaava 2008

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 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 2024–35 Kh 7.10.2024)

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

=> Asemakaava kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen. Kaava edistää pientaloasumista.

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, kestävyyden 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 2024

Kaavoitetaan vuosittain uutta asuntokerrosalaa 247 300 k-m2 (Kv 13.11.2023).
Kaavan strateginen tavoite: Pientalot.
=> Asemakaava tuottaa uutta pientaloasumista 4 604 k-m2, josta kaupungille 2 090 k-m2 ja yksityisille 2 514 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.

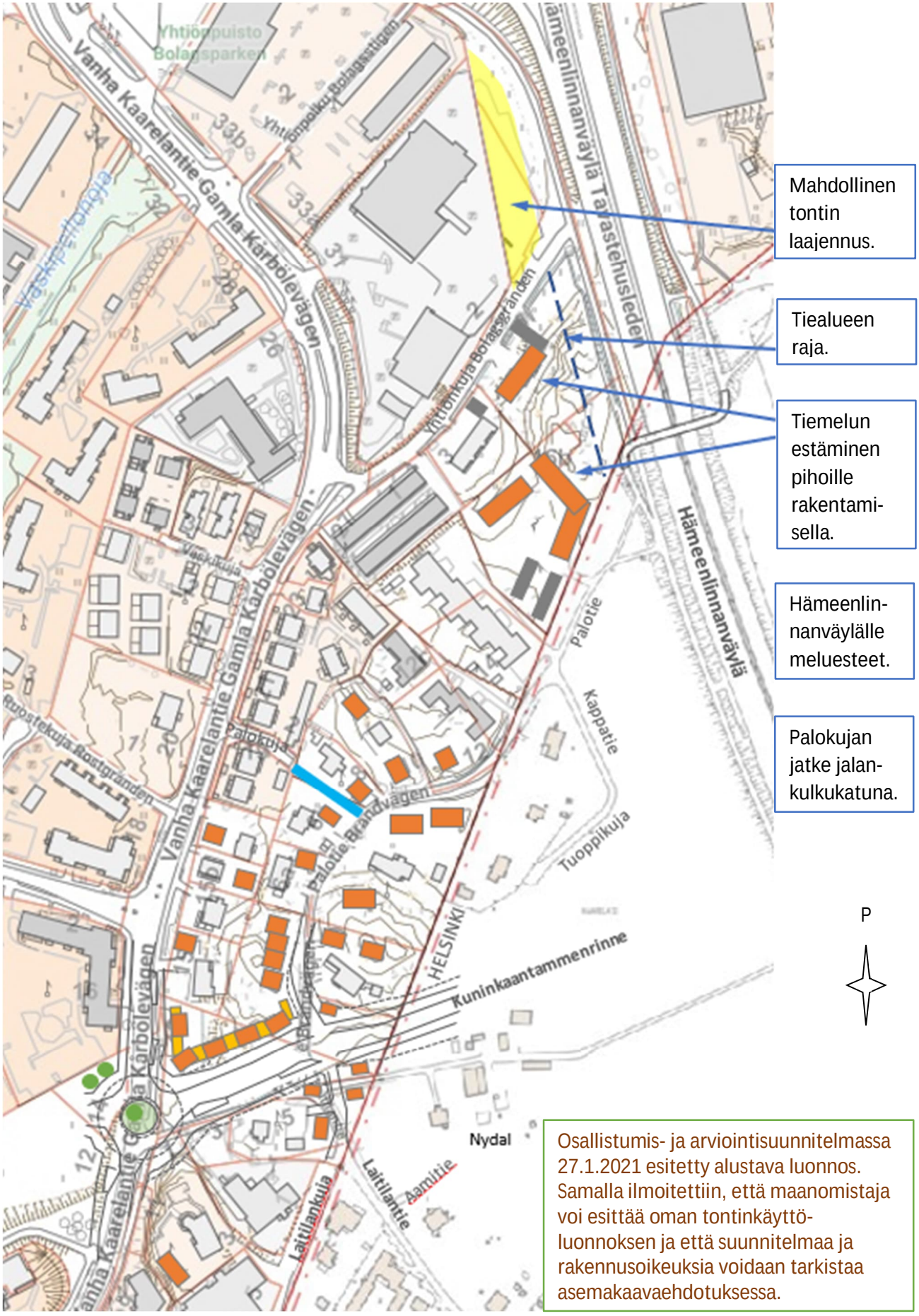
3.2 ASEMAKAAVAN OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat

- ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa: alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupunginosan 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 kirjaamoon 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 edellytä 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/nahtavilla_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 asukkaille 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. MIKSi 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 bussipysäkille 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 mitäkin!

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 eristasoliittymää.

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 melkoista 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 Kaivokselan 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 vireille 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 Kuninkaantammeen, niin pitihän 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 Kaivokselan... 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 kiinteistöveroon? 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 -Kuninkaantammenrinteestä oli naurettavaa... Yritä nyt sitten jonkun chatti-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 viihyisyys 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. Asuntopihan 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. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 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. Kieltääkö vuoden 2021 alussa hyväksytty Vantaan Yleiskaava tämän suunnitelman, olettamuksella että kerrostalot ovat yli 3 kerroksisia?

2. Mikäli Vantaan Yleiskaava ei tätä suoraan kiellä niin xxx, hankeen 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 rakennusoikeudetta ilman maankäyttösopimuksen kaltaisia arvonvähennyksiä 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 150X2 = 300m2. 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 lohkominen tulee ilmoittaa ja seuraako tästä jotain muuta kustannuksia kuin ”normaalit” lohkomiskustannukset?

7. Vaikuttaako lohkominen 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 sovittaa.

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, lohkominen, 2 uutta

- Lohkotaan tontista kaksi uutta tonttia
- Jätetään varaus rakentamiselle

B) Nykyinen suunnitelma, lohkominen, 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 ylittyvän 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 vaihtoehdon 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 yhteystyötä 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 epäröiviä tuon suhteen. Nouseeko kiintestövero 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 edellytä yleisötilaisuuden järjestämistä. Kaavaan saattoi jättää mielipiteitä suullisesti ja kirjallisesti. Kirjaamoon pyydettiin ilmoittamaan, haluaako rakennusoikeutta vai ei. Järjestetty kiertokävely 17.4.2024.

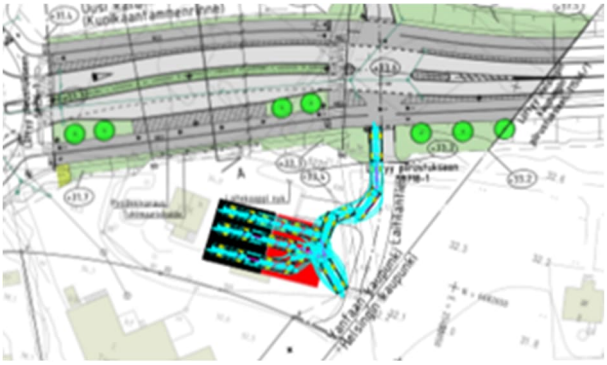
11. Kaarelan VPK - Kårböle FBK, 18.2.2021 → Nro 42, 47

--- ”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 tälläistä 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 bussipysäkille. 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 lännestä… ja pohjoisesta. *Pirjo Salo 1.4.2021*

Yllä tutkitut ajourat eivät mahdu tontille eivätkä toimi hälytyksessä. Jatkossa tontilta ei voi ajaa suoraan Kuninkaantammenrinteelle. 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 Kaivokselan 161800 asemakaavasuunnittelun keskeyttämisen vaatimuksen alle-kirjoittaneet 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 arkkitehdeilta 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. Kuninkaaanrinne, joka on ainoastaan suunnitelmavaiheessa ilman oikeus-vaikutteisia päätöksiä sisältyy Kaivokselan asemakaavaan 161800 eikä siksi voi olettaa lopulli-seksi. Tässä vaiheessa asemakaavalla päättäminen asuntojen sijoittelusta tiesuunnitelman ympäristössä on ennenaikaista.
3. Nk. Kuninkaanrinteen ympäristövaikutusten arviointi on tekemättä ja maastoon korkealle sijoittuvalla tiesuunnitelmalla Helsingin kaupungin alueella on pitkälle menevät vaikutukset myös Kaivoksela 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. Kuninkaan-tammenrinne 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 anlitande 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 kokooontua edes naapureiden kanssa pohtimaan tätä juttua joten miksi tämä kiire nyt??"

=> Tiealuetta 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. Uudenmaan epidemiatilanne oli vaikea. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei edellytä 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 sisävarastoa 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 pyörävarastoin. 2. Lumia ei saa kasata tontilta kadulle. 3. Jalankulkukatu tarvitaan yhteydeksi Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan 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 lohkomisia.

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 odottelemaan vuosia myöhemmin tapahtuvaa rakentamista. Toki jos lohkomiskuluissa syntyy merkittäviä eroja ajankohdan mukaan, asiaa pitää tarkastella siitäkin 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.

Kiinteistöveroa 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. Kuninkaantammeen ei tarvita omaa liittymää aivan Kaivokselan liittymän kupeeseen, vaan jo olemassa olevaa Kaivokselan 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 Kuninkaantammeen 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 ahtaanpaikankammoa herättävän täyteen ahdettu. Mielipiteeni Palotie 16:n tontin (täyttämis-) 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 kaipaa 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 päivittäistavarakauppaa 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 päivittäistavarakauppaa. Tontilla on käyttämättä rakennusoikeutta. Toyotan tontti on kaavoitettu asemakaavassa 161800 Yhtiönkuja (Kv 25.4.2022).

20. Myyrmäen alueen kehittämisilta, Teams Live -tilaisuus 16.3.2021
Tilaisuudessa oli enimmillään 229 osallistujaa. Kysymyksiä saatiin ennakkoon 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 valtaväyliä 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 pitäsi 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 kiviaita tulee kaavoituksessa säilyttää.”
2. ”Kiviaidan säilyttämistä täydentävänä toimenpiteenä tulee kaavoituksessa määriteltävät tonttirajat sijoittaa kiviaidan 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 piha-ympäristöön kohdistuviin odotuksiin nähden riittävä.”

=> 1.–2. Kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti kiviaita suojellaan, mutta taloa ei. Kiinteistö vastaa lohkomiskarttaa 12.11.1921, joten kiviaita on rakennettu osin naapuritonttien puolelle. Maanomistusta ei muuteta kaavalla vaan maakaupalla. Tierasite, joka sijaitsee kiviaidan 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 pientalotyyppejä. 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 googlella: vt3 Kannelmäki Kaivoksela.

24. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL, 26.3.2021 → Nro 24

Vanhan Kaarelantien ja Kuninkaantammenrinteen pysäkkien mitoituksesta.

=> 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 miten-kään välttämätön. Oletan että asiasta ja alueen laajuudesta voidaan keskustella. Olen toki kuullut sellaistakin 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 kärsiköot seurauksista sekä kaikki VT3:n autoilijat. Neljä liittymää (Kehä I, Kannelmäki, Kuninkaan-tammi ja Kaivoksela) olisivat liian lähekkäin - 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 vaihta-maan 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). Kaivokselan eritasoliittymä ja Vaskivuorentien / Kaivokselantien / Vanhan Kaare-lantien 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 kaavamuutoksen myötä ei muutu epämukavaksi 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 yksityis-omistuksessa olevasta tontista (tämä olisi 4 kerta).”

3. ”Kuninkaantammenliitymä on turha liittymä jolla on ympäristöhaitallisia vaikutuksia. Avatkaa Perhekunnantie autoliikenteelle. Miten poliitinen päätös voi vaikuttaa suunnitelmiin ja suunnitte-lijoihin? 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 Kaivokselan 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). Kaivokselan 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 arvelluttavana 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 pihoillemme.

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, liikennemerkeistä 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 pihoilleen 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 lumenkasauspaikaksi 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 johtorasitteelle HSY:n vesi- ja viemärijohtojen päälle. Se lyhentää kävelyä Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Vaskipellosta Keskuspuistoon. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on kestävän 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 leikkipiha eikä lunta tai multaa saa kasata tontilta kadulle. Postilaatikot 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 liikenneyhteydet 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 muutosehdotuksessa 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-aluille. 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 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.
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 pientaloalueiden 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 kaavoitetaan 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 kerrosneliömetriä, 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 lohkottava 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.

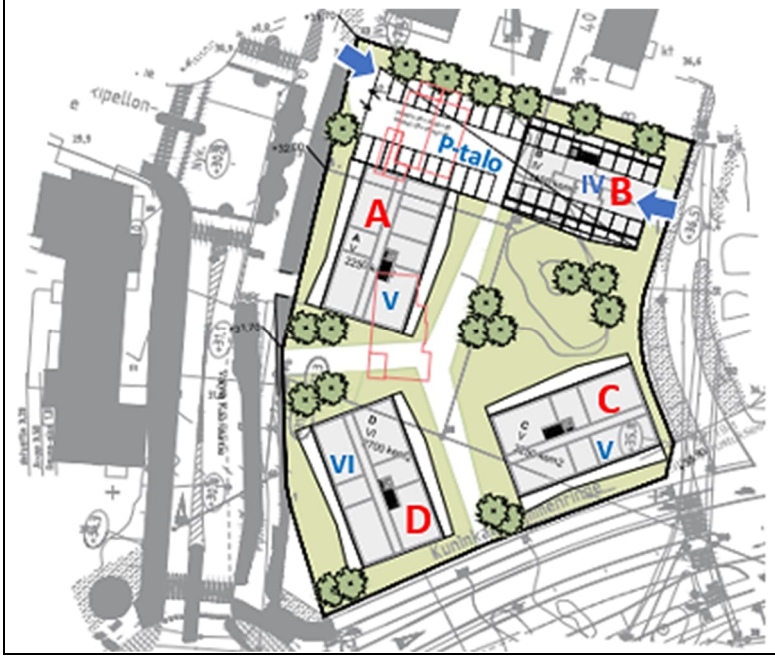
35. Yksityishenkilöt (4), 31.3.2021 → Nro 38, 55

--- ”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-m2
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-m2
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, kerrosluku 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 pientalotyyppejä. 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. Pysäköintilaitos 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
”Kaivokselan 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 Hämeenlinnanväylän tie- ja katusuunnittelun yhteydessä vuonna 2020.

Kaavan 161800 MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu 16.3.2021 Helsingin kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

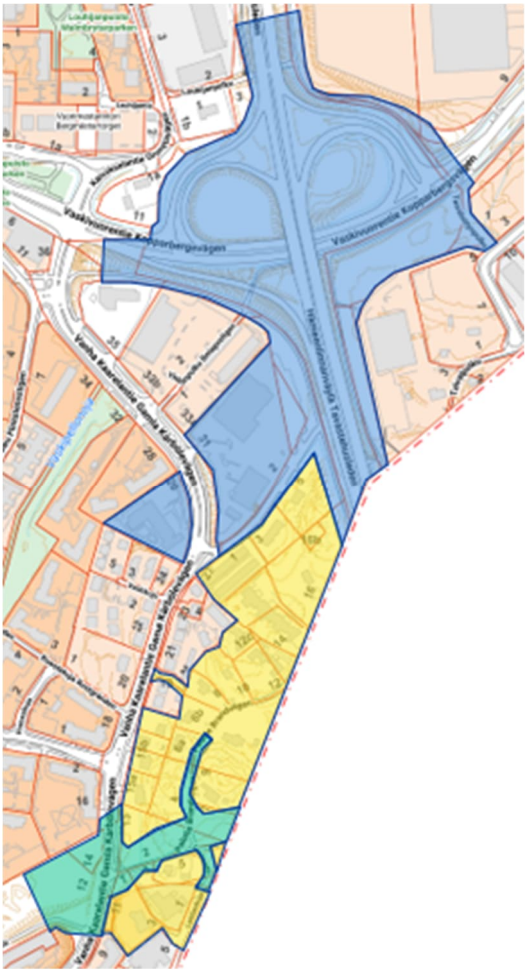
Kaavaan 161800 saatiin lausunnot Helsingin kaupungilta 14.2.2022, Uudenmaan ELY-keskukselta 15.2.2022 ja Vantaan kaupunginmuseolta 15.2.2022. Kaupunki antoi näihin vastineet, kaavaan 161800 Yhtiönkuja Kh 11.4.2022 ja kaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne Kh 22.8.2022.

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.

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.

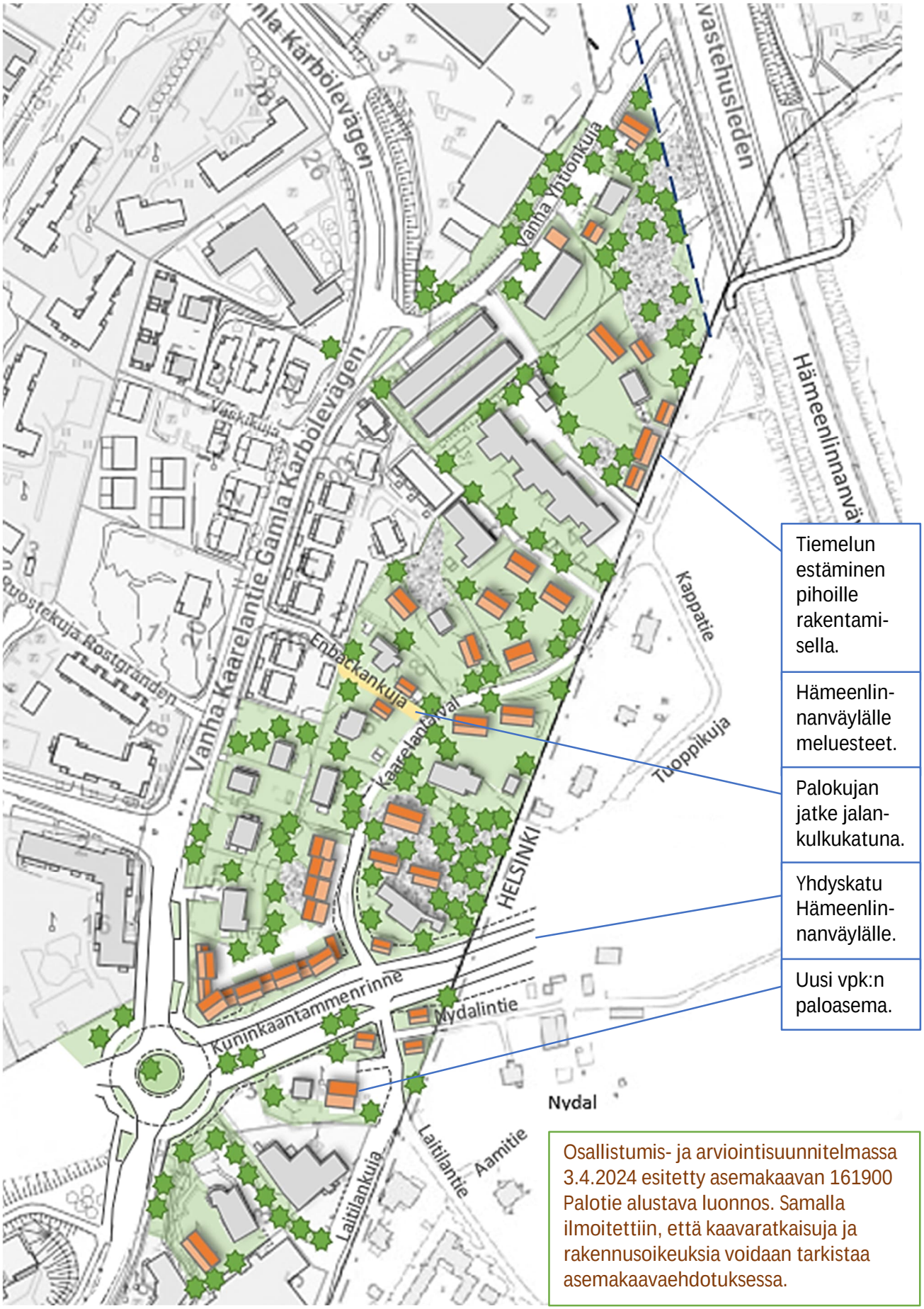
Kaava-alueen jakamisesta ilmoittaminen

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



Tiemelun estäminen pihoille rakentamisella.

Hämeenlinnanväylälle meluesteet.

Palokujan jatke jalankulkukatuna.

Yhdyskatu Hämeenlinnanväylälle.

Uusi vpk:n paloasema.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 3.4.2024 esitetty asemakaavan 161900 Palotie alustava luonnos. Samalla ilmoitettiin, että kaavaratkaisuja ja rakennusoikeuksia voidaan tarkistaa asemakaavaehdotuksessa.

- 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 kirjaamoon 6.5.2024 mennessä.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa verkossa 4.3.2024 ja Vantaan asukaslehdessä 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. Lisätty 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.

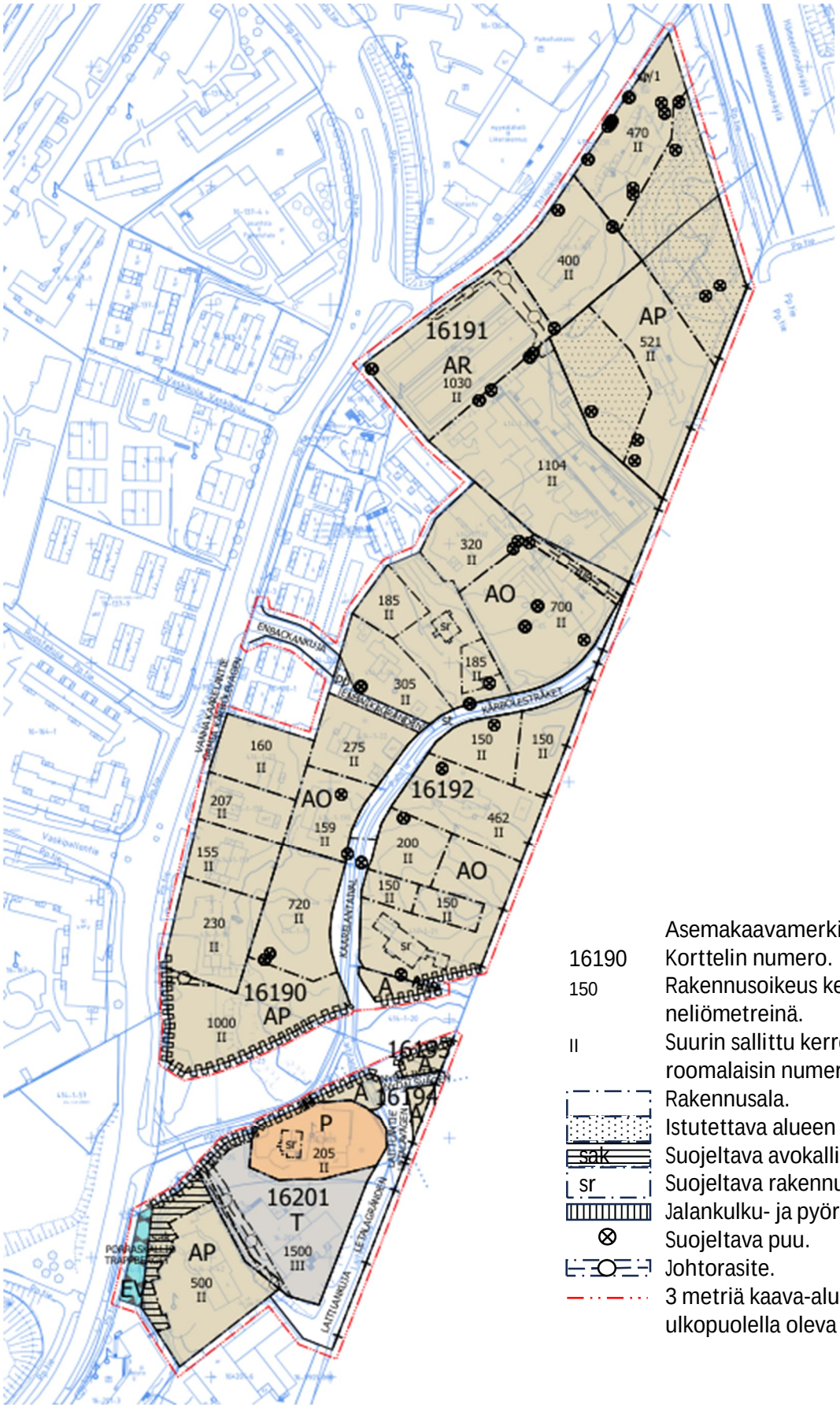
Palokujan pääty on talvikuukausina ainoa paikka, johon huoltoyhtiömme voi ajaa pihoilta auratut lumet ja Vantaan kaupunki Palokujalta auraamansa lumet. Tämä tarkoittaa, että suunniteltu jalankulkutie olisi lumikasan katkaisema talvikuukausina.

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 3.4.2024, joka oli nähtävillä tarkemmin asemakaavan verkkosivulla.
Luonnos sisälsi myös 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, Kaarelankulku, Kaarelankuja, Kaarelantie). 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).”

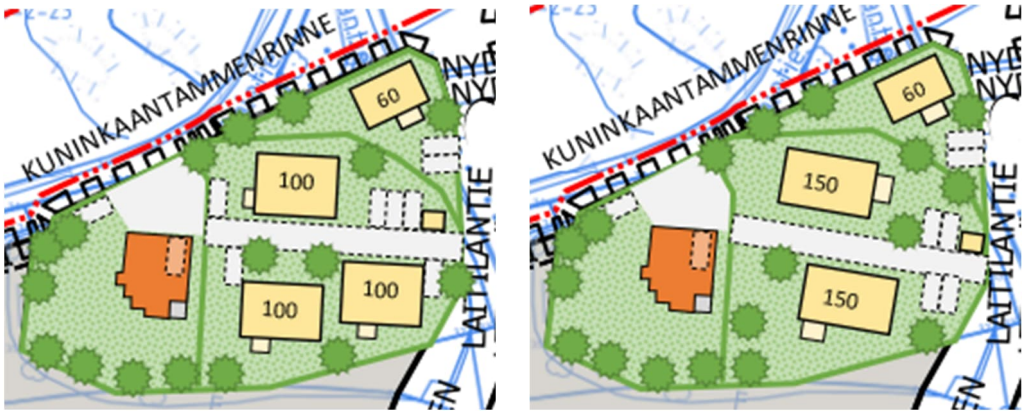
=> Katu on keskiaikainen tie Kaarelasta Helsingin pitäjän kirkolle, jo kauan ennen paloasemaa. Ruotsalainen nimi Brandvägen viittaa enemmän palaneeseen maahan kuin paloasemaan. Uusi nimi on hyväksytty asemakaavaan 162000 Kuninkaantammenrinne (Nr 25.5.2021, Kv 19.9.2022).

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 paloasemarakennuksen 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 paloasemarakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, hankaloittaisi 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 MRL 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 näkymään Kuninkaantammenrinteelle. Rakennusluvan saa vasta, kun asemakaava on voimassa. Tiedoksi vpk:lle 29.4.2024.

Palotien ja Laitilankujan risteys, Kuninkaantammenrinteen paikka. Taustalla Helsingin puolella Nydalin 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, Kuninkaantammen-rinteestä, melutilanteesta ja meluaidasta, maanomistajien rakentamistoiveista, Enbackankujan tarpeesta, Palotie 10:n talosta ja kivimuurista, Palotien katualueesta ja ilmeestä, Palotie 16:n piha-piiristä, 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. Kivimuuri suo-jellaan, 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. Liityttävien johtojen kapasiteetit tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa. Asemakaavoituksessa 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 Palotiellä 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 hyväksyttää 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 kaavatyön 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 huomiotava myös niiden kyläkuvallinen arvo ja sen säilyminen. Suojeltavien rakennusten kohdalla tulee uudisrakennusten määrää, massoittelua ja sijoittelua 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 Kaarelantieltä 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. Pylväästä on poistettu valtatien 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-investointiohjelmaan 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.

”Melueste 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 rengasäänet vähenevät - ja jatkuu Kannelmäkeen asti. Melueste 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 melueste 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, 5.6.2024 → 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 kivmuuri joka jäisi kaupungille luovutettavan maa-alueen, 648 m2 tiealueeksi, alle. Haluaisin että kohta satavuotiasta muuria suojeltaisiin turhilta teiltä ja kaivauksilta. Kevytliikenne mahtuu hyvin kävelysillan alle ja suunnitteilla olevat melu-esteet 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 suunnitteli-joille.

=> 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.

Hämmästykseksenі ”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 neljähenkinen perhe.

=> Paloasemaa koskee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n hävittämiskielto. Se säilyy asuntona.

Kuninkaantammenliittymä on turha liitymä 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). Kuninkaantammenrin-teelle 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 nykyisä puustoa ja muuta kasvillisuutta.

Jalankulkukatu kulkee varsin kapeasta tilasta kahden omakotitalon välistä ja siirtää läpikulkuliikennettä talojen edestä selkeästi molempien tonttien piha-aluille. 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.

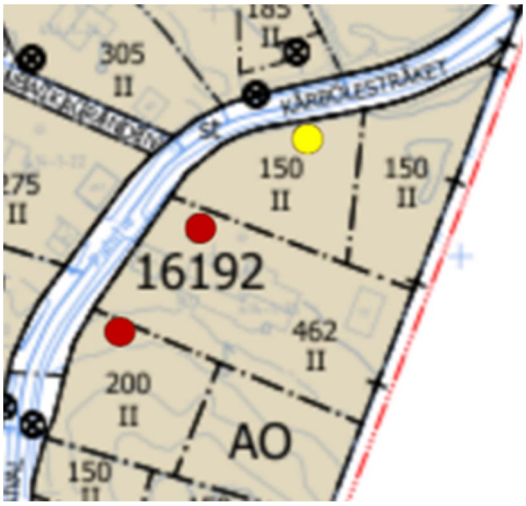
Kävelykierroksella 17.8. kierroksen vetäjä toi esille, että katualueiden suunnittelua ja linjauksia voidaan jatkossa määritellä siten, että alueen sallittu äänitaso on jopa 60 dB. Palotien uusinkin rakennuskanta on 2000-luvun taitteesta, jolloin rakennuksia ei ole suunniteltu vastaamaan näin korkeaa äänitasoa. Tämä on otettava huomioon katulinjauksia ja meluesteitä 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 punaisella ja keltaisella merkattuja puita ei suojella osoitteessa Palotie 11.

1.

2.


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 joudutta kaatamaan. Tämän alueen puita 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 Vaskipuistoon."

=> 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 asemakaavaluonnoksesta. 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 risteykseen saakka johtaa liikenteen huomattavaan lisääntymiseen tässä kohtaa."

=> Sekä nykytilanne (2021) että tiemeluennuste (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 risteyksen ja Kuninkaantammenrinteen 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 pientalotyyppejä. Mielestämme risteysalue on kuitenkin portti vanhalle pientaloalueelle, joten se olisi perusteltua rakentaa tehokkaammin, minkä myötä saavutettaisiin myös parempi melusuojaratkaisu. 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 pienkerrostalokorttelitratkaisuja 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 pientalotonteille 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 huviliikkujat, jotka eivät asu alueella mopot, potkulaudat ja pyörät. Tällä hetkellä nämä ovat lisääntyneet myös Palotiellä 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 pihapiirissään. Yksikin lapselle tapahtuva onnettomuus on liikaa.

Palokujan tonttien sekä Palotie 8 tontin välissä on korkea aita, joka korkeudellaan on mahdollistanut 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, pysäkille 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 havainnekuvissa 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.

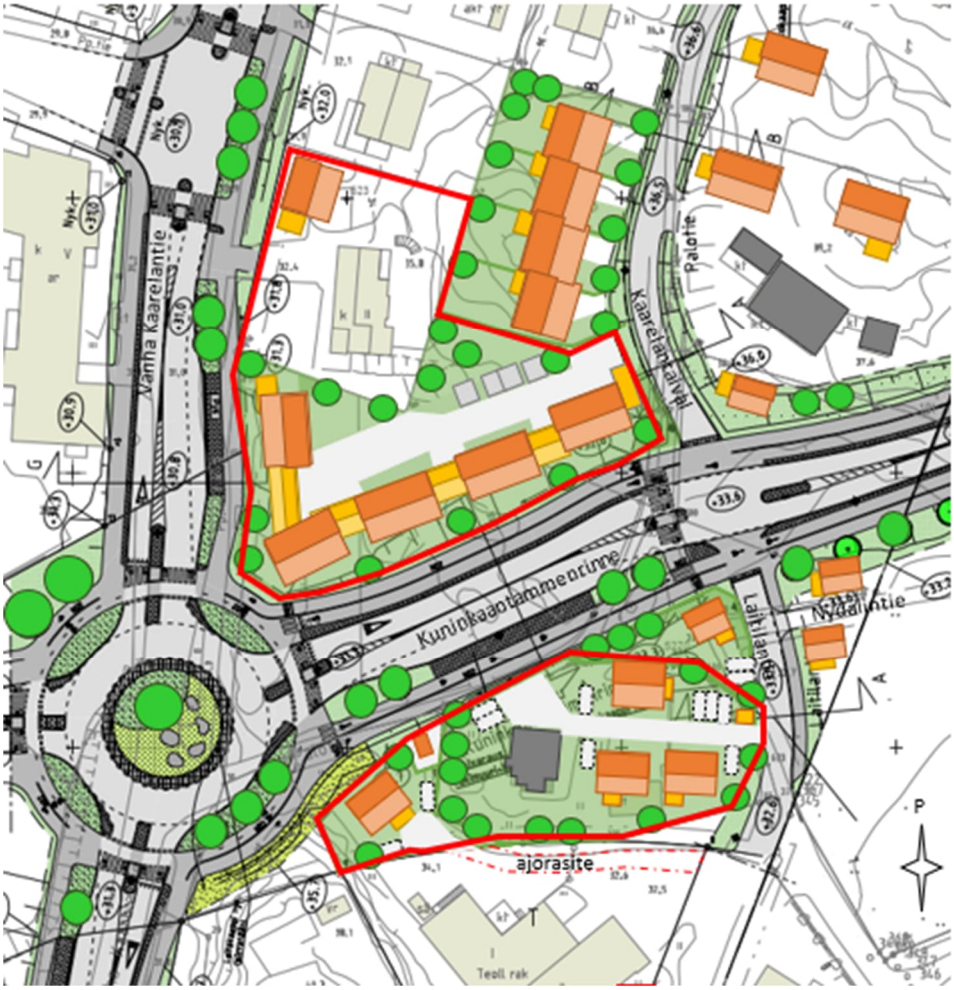
59. Uudenmaan ELY-keskus, 6.5.2024
”Uudenmaan ELY-keskus ei voi ilman selvityksiä ja kaavaselostusta ottaa kantaa kaavamääräysten riittävyyteen ja sisältöön, eikä siihen täyttyvätkö asemakaavan sisältövaatimukset. Käytettävissä olevilla aineistoilla on esimerkiksi mahdotonta arvioida, onko alueen kulttuurihistoriallisia 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 kivimuuri. Rakennusperintökohteet on perusteltu edellä s. 3–6 ja ne kaikki suojellaan. Niillä on paikallisia erityisiä arvoja, mutta ne eivät ole maakunnallisesti eivätkä valtakunnallisesti arvokkaita.

Suojelukohteet 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 kuulemissessa 7.5.2023 esitetty havainnekuva.

Kuulemisalueen rajaus.

- 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-aluetta 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 johtokuja-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 Palotiellä, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttää HSY:llä. Tonttiluonnoksen 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. Johdot 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 Kunikaantammeen 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, massoittelua 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 asuinpientalojen 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 massoittelut on hahmoteltu kartalle siten, että mahdollisesti kaavassa suojeltavalle rakennukselle jää tilaa ympärille. Palotien osuus tulee alkupäästään muuttumaan nykyistä huomattavasti leveämmäksi tieksi ja siten palokuntatalo tulee entistä paremmin näkyväksi, vaikka uusi katulinjaus (Kuninkaantammenrinne) tulee muuttamaan alueen luonnetta kokonaisuudessaan. Museo ei näe, että täydennyksessä esitetyt uusien rakennusten tehokkuudet vähentäisivät Palokunnantalon kaupunkikuvallista merkitystä.

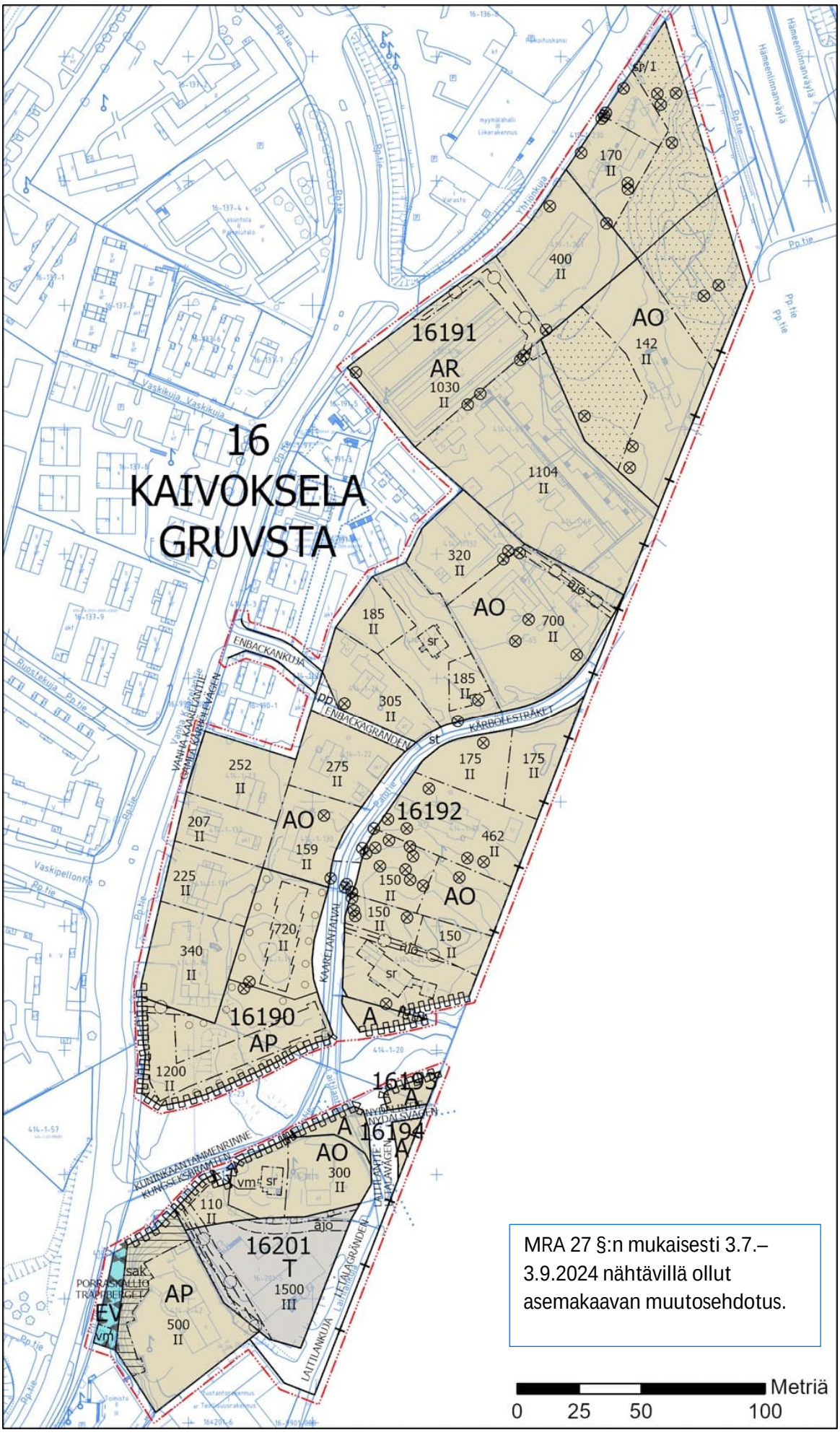
Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta."

=> Kaarelan vpk:n talon etupihaa on laajennettu (havainnekuvat s. 62, 74).

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja on esitetty edellä osallistumisen yhteydessä.

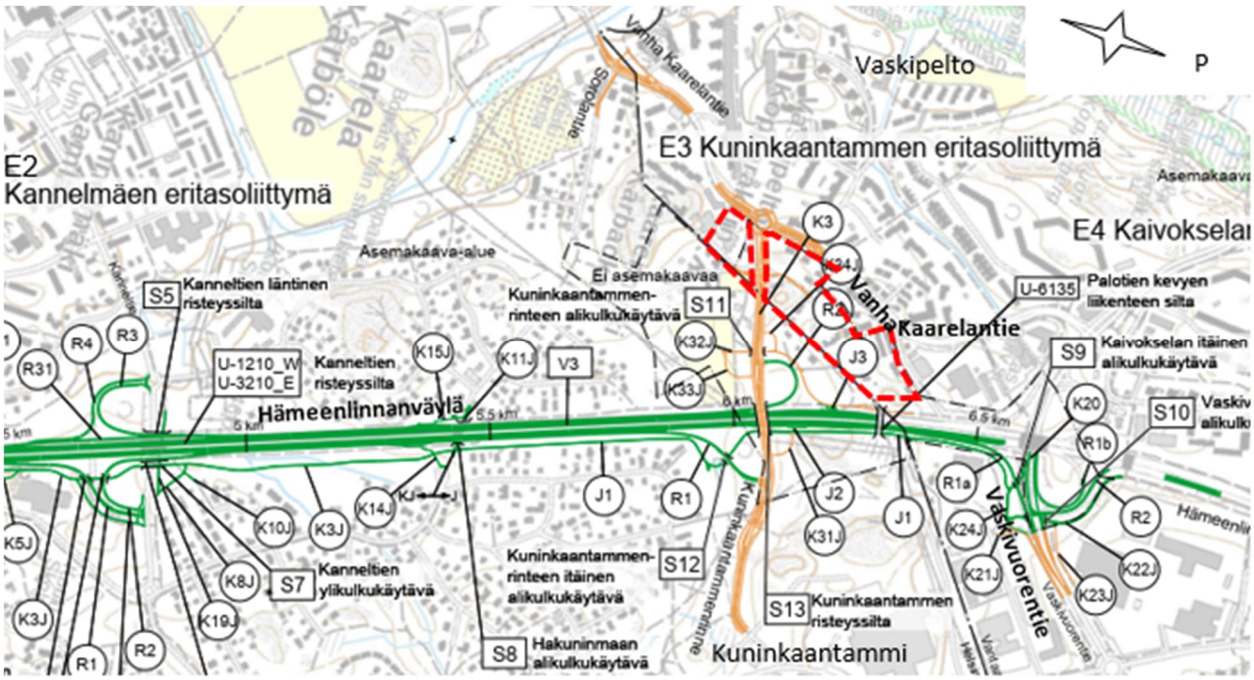
Kaavan nähtävillä olo, lausunnot ja muistutukset

Kaupunginhallitus 17.6.2024 päätti asettaa kaavan nähtäville. Kaava oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 3.7.–3.9.2024. Tällöin saatiin kaksi lausuntoa. Ne ovat erillisenä liitteenä. Muistutuksia ei saatu. Kaavaan on tehty olennaisia muutoksia, suojelukohteita ja suojelumääräyksiä on muutettu ja kaavamääräyksiä on tarkistettu, joten kaava asetetaan uudelleen nähtäville.



MRA 27 §:n mukaisesti 3.7.–3.9.2024 nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

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 varastorakennusten T korttelialueita, suojaviheralue EV ja katuja.

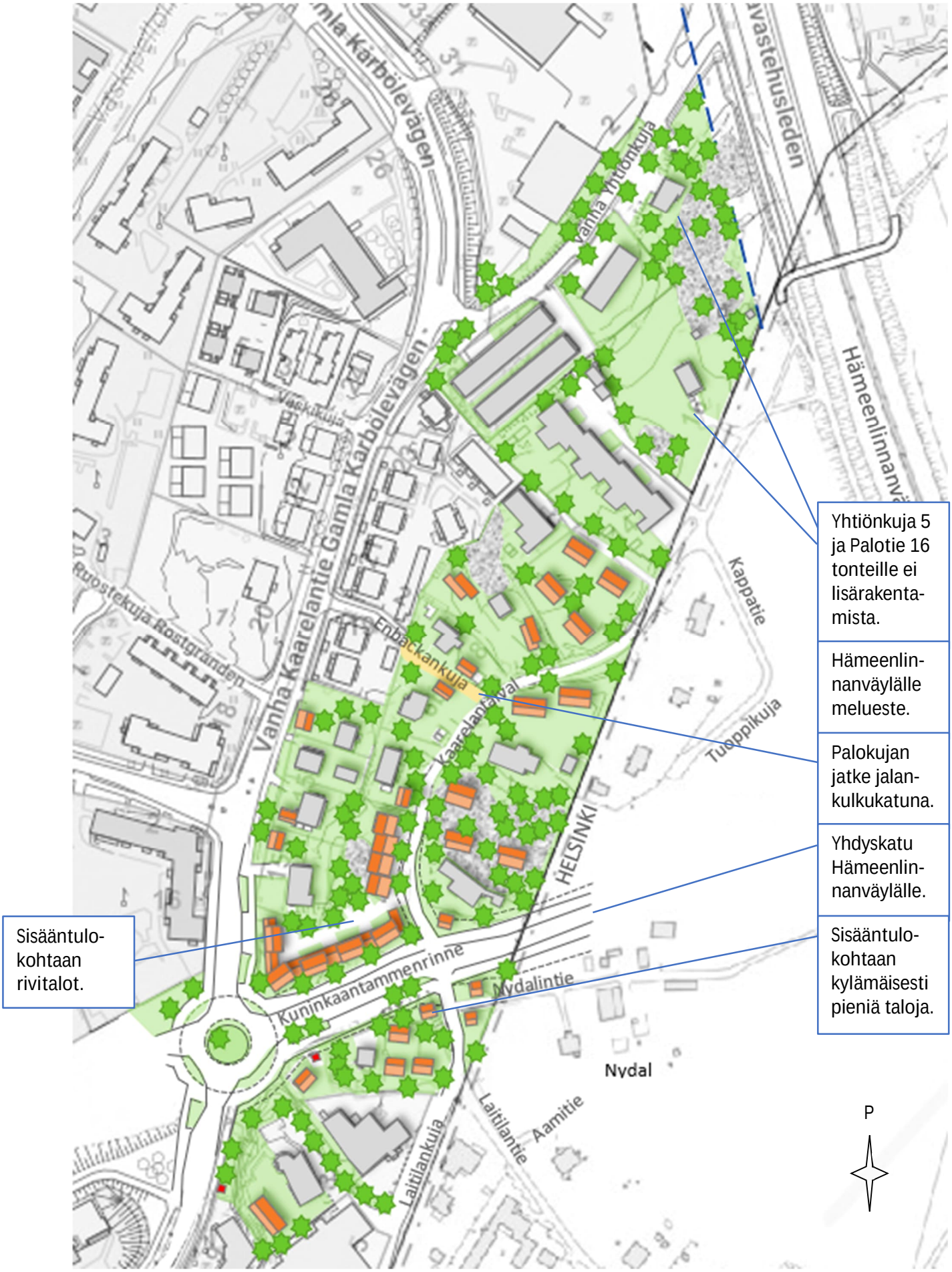
Rakentamismahdollisuuksia on tutkittu yhdessä asukkaiden kanssa. Asemakaava ei kuitenkaan sisällä kerrostalorakentamista, koska se ei ole yleiskaavan mukaista. Sen sijaan Kuninkaantammenrinteen pohjoispuolelle esitetään tehokasta rivitalorakentamista. Katualueista yli jääville joutomaille rakennettaisiin 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 hyväksyttyjen 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 kerrosluku 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.



Asemakaavan havainnepiirros. Kallaluoto 4.6.2024

Asemakaavaratkaisu tonteittain

Osoite	Kiinteistö	Rakennukset	Valmis	Tontin ala*		Rakennusoikeus**			Tehok-kuus	Kaavaratkaisu
				Nyt	Uusi	Nyt	Uutta	Yht.		
			vuosi	m2	m2	k-m2	k-m2	k-m2	e	
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 Laitilankuja 1b	414-2-25	–	–	1259	364	0	110	110	0,30	AO + katua, muuntaja
Palotie 4	414-1-19	–	–	2441	1400	0	720	720	0,51	AP, rivitalo, katua
Palotie 5, uusi Laitilantie 10	414-18-6	Asuinrak. Autotalli	1950 1940	1597	1521	118 57	300 -57	418	0,27	AO + katua, paloase-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 yhteensä 4 624 k-m2, josta asumista 4 454 k-m2.
Tästä kaupungin maalle tulee uutta rakentamista 2 090 k-m2, josta asumista 1 920 k-m2.
Uutta liike- ja toimistorakentamista tulee kaupungin maalle 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 valtatien 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 arvottamia rakennusperintökohteita ja Vantaan ympäristökeskuksen inventoima arvokas kasvikohde. 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 kerrostalotontti 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.

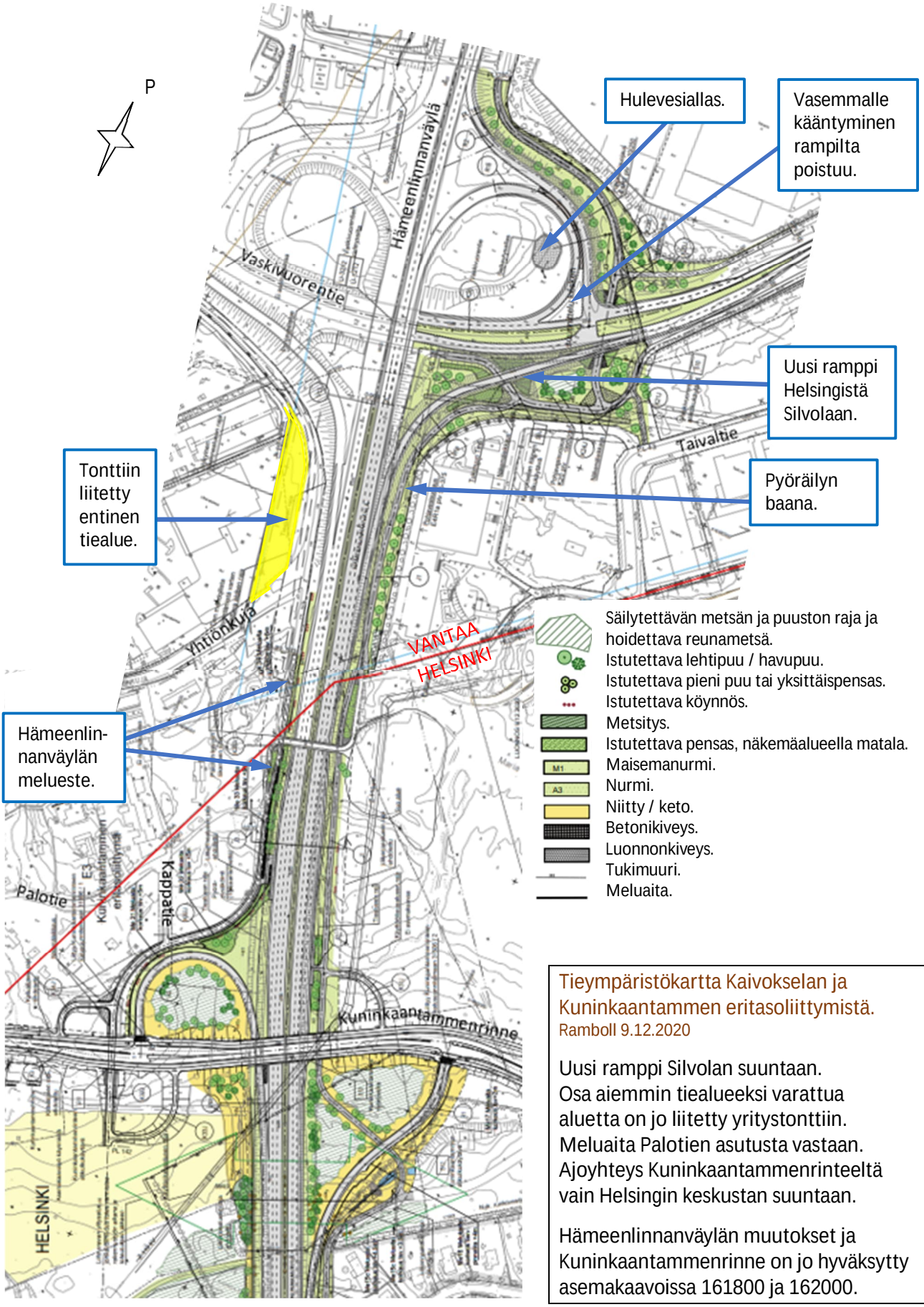
Tie- ja katumelua torjutaan tiesuunnitelman mukaisesti Hämeenlinnanväylän meluaidoilla, rakennusten sijoittelulla, harjakatoilla sekä lasitetuilla terasseilla ja lasitetuilla parvekkeilla. Meluaidan korkeus on Palotien kohdalla 5 metriä ja Palotien sillan pohjoispuolella 6 metriä.

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 verhokäyrää (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.

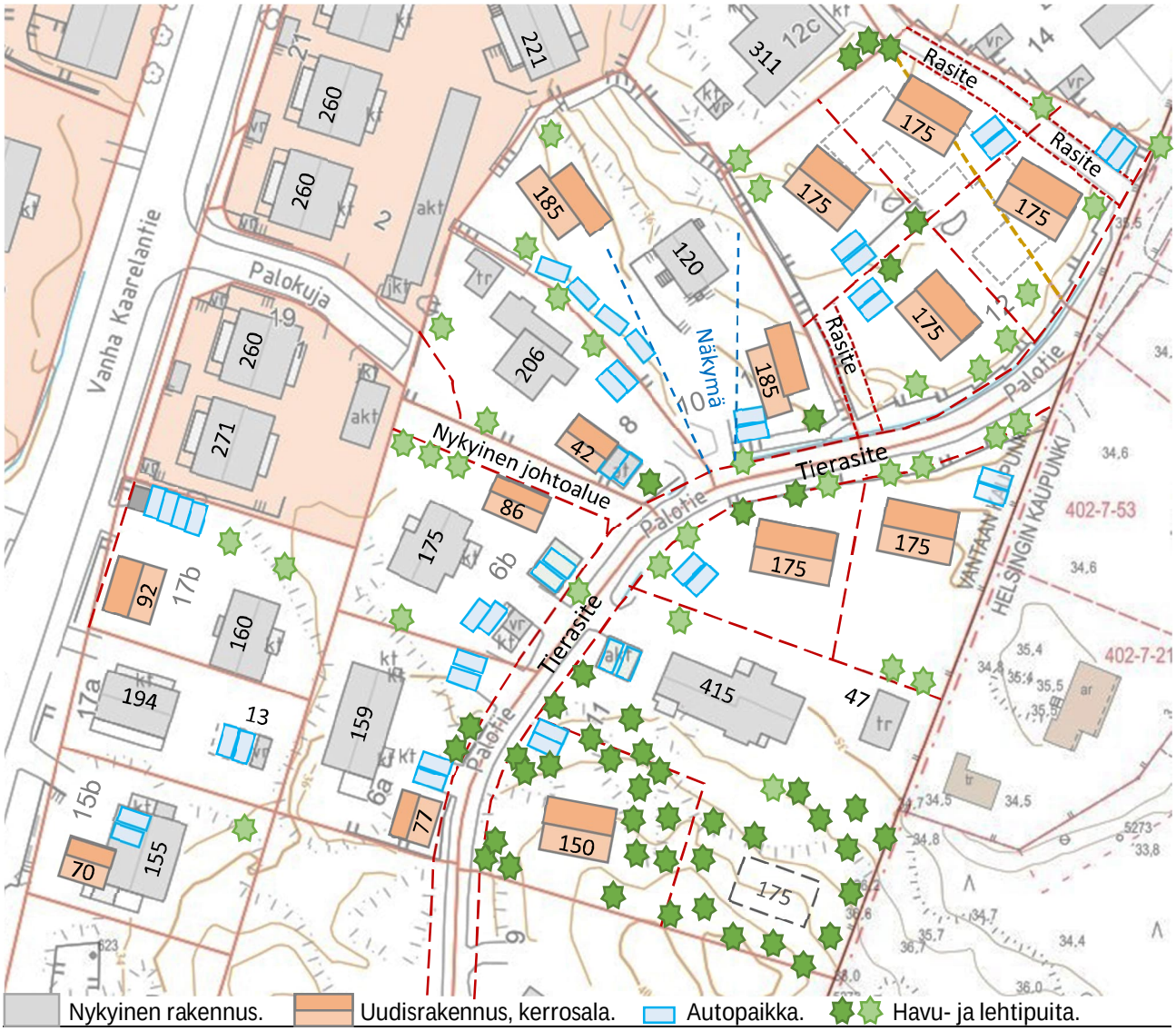
Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Uudessa rakentamislaissa (voimaan 1.1.2025) määrätään muun ohella myös hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskemisesta.



Tieympäristökartta Kaivokselan ja Kuninkaantammen eritasoliittymistä.
Ramboll 9.12.2020

Uusi ramppi Silvolan suuntaan.
Osa aiemmin tiealueeksi varattua aluetta on jo liitetty yritystonttiin.
Meluaita Palotien asutusta vastaan.
Ajoyhteys Kuninkaantammenrinteeltä vain Helsingin keskustan suuntaan.

Hämeenlinnanväylän muutokset ja Kuninkaantammenrinne on jo hyväksytty asemakaavoissa 161800 ja 162000.



Havainnekuva keskialueen rakentamisesta. Uudet talot ovat kaavioita. Palotiestä tulee katu.

4.3 ALUEVARAUKSET

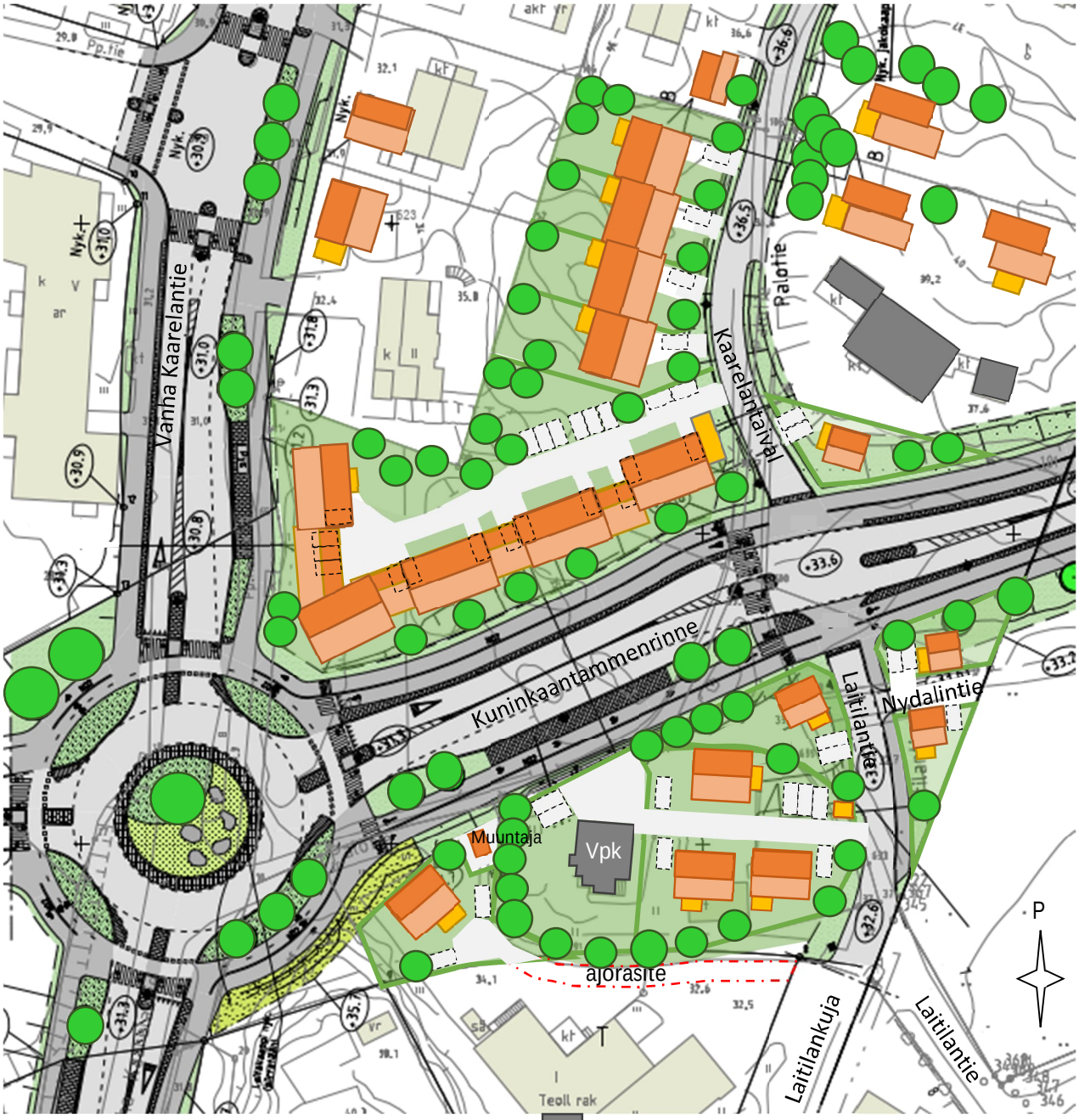
A, asuinrakennusten korttelialue

Laitilantien ja Nydalintien kulmaukseen 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 määritelty 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. Julkisivuvärityksen 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 pientalotonteille 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 tiealueeksi. Samalla rakennusoikeus korotetaan 400 k-m2:stä 500 k-m2:iin.

Yhtiönkuja on ollut vanhaa Nurmijärven maantietä ja valtatietä 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.

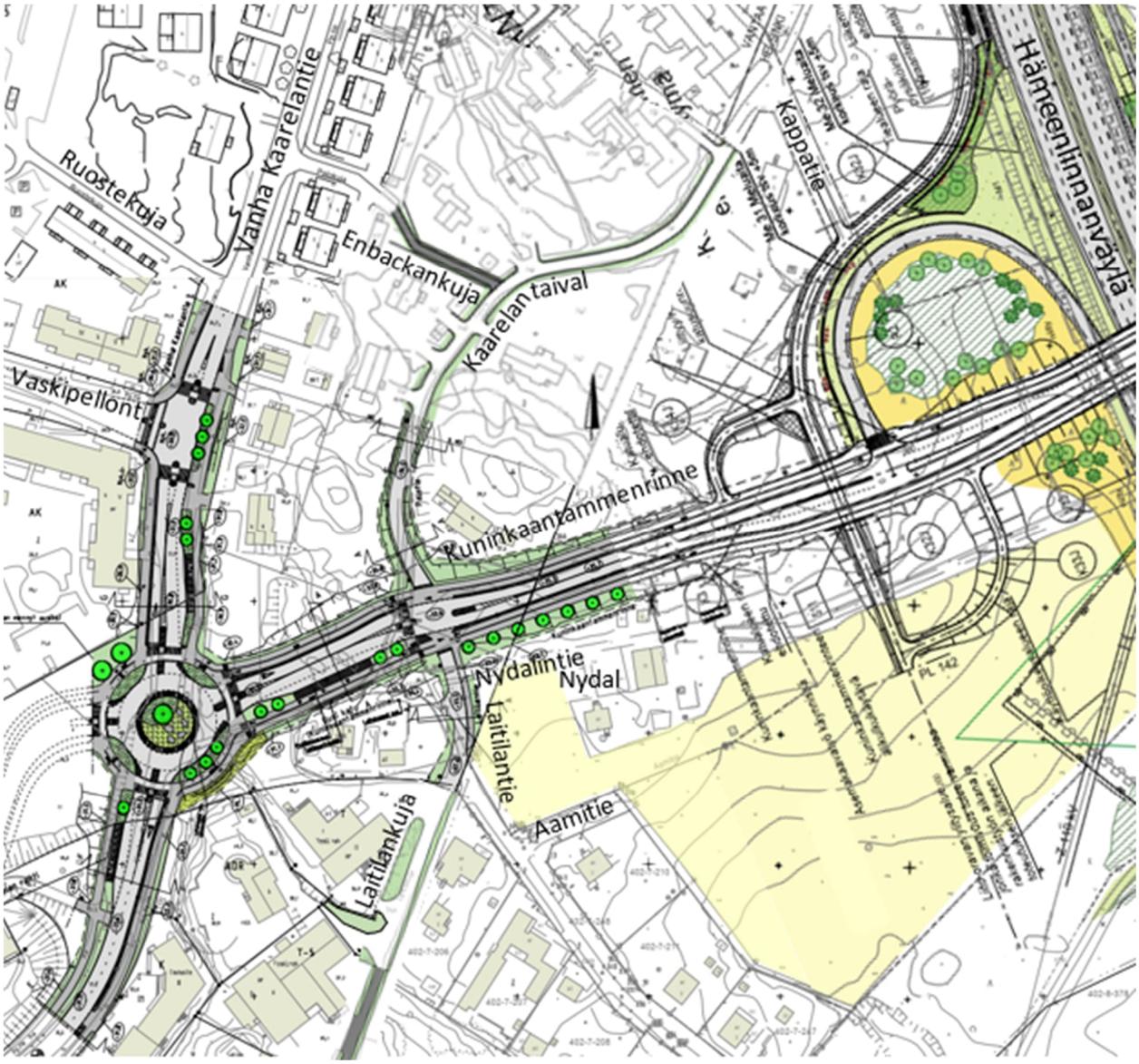
K, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

Kuninkaantammenrinteen, Laitilantien ja Kaarelantaipaleen (Palotien) kulmauksiin muodostuu joutomaita, jotka voidaan hyödyntää kolmena K-tonttina. Ne tarjoavat pienyrittäjille mahdollisuuden tarjota paikallisia palveluja, joita Vaskipellossakaan 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 km2. 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 kerrosluvuksi muutetaan nykyisen kaksi (II) sijaan kolme (III).

Kaupungin lupapisteessä 11.3.2021 rakennukseen oli kysytty musiikkitiloja 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 km2). 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 Kuninkaantammeen. 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 tasaus 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. TKa 20.5.2024
Vanhalta Kaarelantieltä katsottuna syreenipensaat peittävät paloasemaa.

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 Kaivokselan 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 asuintaloa, Kaarelantaipaleen (Palotien) ennallaan säilyvä osuus ja Yhtiönkujan kilometri-pylväs. 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 pihaistutuksista 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 Kaivokselan liittymän toimivuus voidaan turvata, kun liikenne kasvaa kaupunkiseudun kasvaessa. Kaivokselan eritasoliittymä vaatii nopeita parantamistoimenpiteitä liikenteen toimivuuden parantamiseksi. Samalla paranee myös Vaskivuorentien / Kaivokselantien / 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 arvioidun 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.

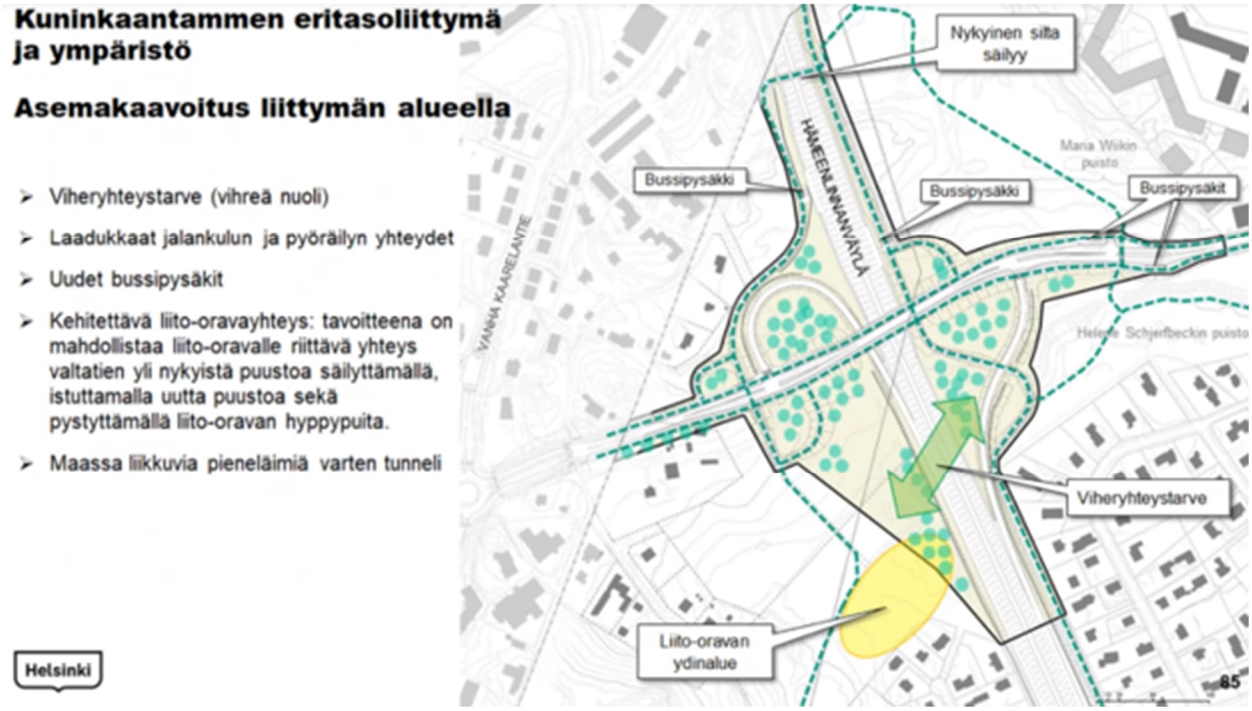
Enbackankuja halkaisee 475 m pitkän korttelin ja lyhentää kävely- ja pyörämatkoja Palotieltä päiväkotiin, kouluun, pysäkille ja Myyrmäen keskustaan ja toisaalta Myyrmäestä ja Vaskipellosta Helsingin Maria Wiikin puistoon ja edelleen Keskuspoistoon. Palotielle tulee lisää asumista, myös Helsingin puolelle.

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.

Helsinki laatii asemakaavaa Kuninkaantammen eritasoliittymää ja sen liikenne- ja katujärjestelyjä varten. Lisäksi tutkitaan maankäytön mahdollisuuksia liittymän ympäristössä. Yhteys Helsingin pientaloalueille kulkee Kaarelantaipaleen (Palotien) ja Laitilantien kautta, jotka jatkuvat Helsingin puolelle. Kaarelantaipaleelta on Helsingin kautta tonttiliittymiä myös Vantaan tonteille.



Suhde Helsingin puolen asemakaavasuunnitelmiin. Uutta Länsi-Helsinkiä, Ulla Jaakonaho 27.1.2021

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.

Helsingin puoleisten maanomistajien luonnoksessa Kuninkaantammenrinne on piirretty sekä Helsingin että Vantaan puolelle. Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille on esitetty runsaasti rakentamista. Siinä myös Vantaan puolen rakentaminen on esitetty lähes sellaisenaan kuten sitä on käsitelty Palotien asemakaavan osallistumisessa 27.1. – 31.3.2021. Siten Vantaan ja Helsingin kaavasuunnitelmat ovat yhdenmukaisia. Kuitenkaan Palotieltä Yhtiönkujalle esitetty uusi katu nykyisten asuintonttien läpi ei ole Vantaalla mahdollinen.

Maanomistajien luonnos Helsingin Nydalin ja Storkensin tiloille, pientalo- ja pienkerrostalo-rakentamista 10 750 k-m2. Helsingin puolelle on esitetty tiiviimpää rakentamista kuin Vantaalle.
A-konsultit / Staffan Lodenius 10.8.2021

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 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.

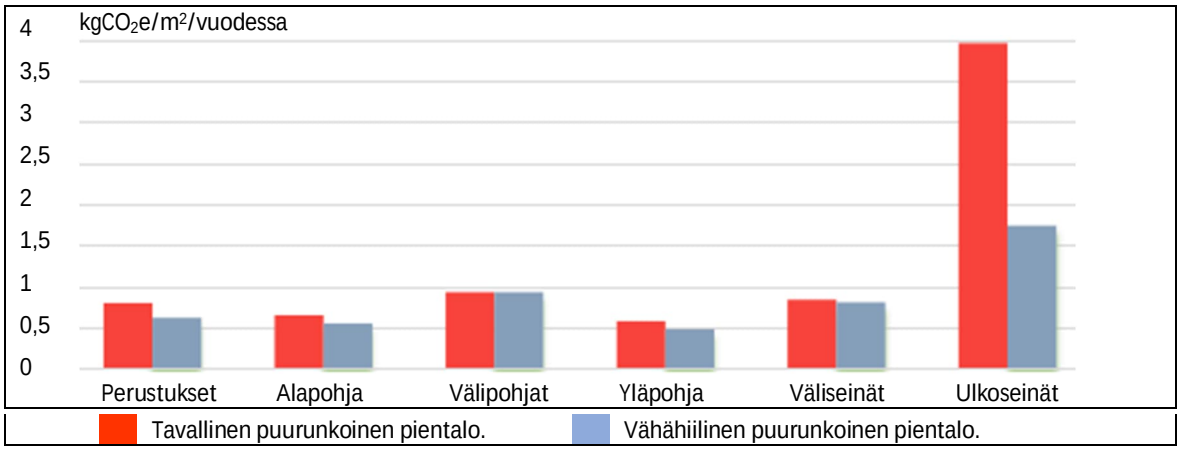
Vain Palotie 12:n heikkokuntoinen paritalo (1967) puretaan, kaikki muut rakennukset säilyvät. Tontit ovat rakennustoiminnalle riittävän tasaisia, jolloin vältetään täyttöjä.

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 helppohoitoinen 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).

Uudessa rakentamislaissa tulee pakolliseksi laskea uudisrakennusten hiilijalanjälki sekä ilmoittaa hiilikädenjälki, materiaaliseloste ja ilmastoselvitys (voimaan 1.1.2025).



Pientalojen hiilijalanjälki rakennusosittain. Wsp 16.2.2024

Energia: Alueella voidaan käyttää maalämpöä sekä osin kaukolämpöä ja osin aurinkoenergiaa.

Vihertehokkuus ja hulevedet: Tonteilla täyttyy eri alueille määritelty vihertehokkuus. Hulevedet viivytetään. Päällysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Näistä määrätään asemakaavassa.

Elinkaari: Uuden rakentamislain mukaan (voimaan 1.1.2025) uudet rakennukset tehdään pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää, ja siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta huolehditaan asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla.

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 ilmastonmuutokseen:* Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta, se varjoisuutta. Arvopuita suojellaan. Kylmenemiseen ja lumien lisääntymiseen varaudutaan katujen lumitiloilla ja Ylästöön 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 ylity 60 dB melutaso. Päiväajan klo 7–22 keskiäänitaso (Laeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ramboll 7.12.2020

< 45 | 45–50 | 50–55 | 55–60 | 60–65 | 65–70 | 70– dB

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan 2/2013 Melun- ja tärinäntorjunta 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 pihoilla 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.

Tarkennettu tiemeluennuste ja täydennysrakentaminen vuodelle 2050, päivä.

Meluaita
Asuinrakennus
Uusi rakennus

Äänitaso Aeq (dB)
< 45
45–50
50–55
55–60
60–65
65–70
70–75
75–

Liikennemäärät ajon/vrk
Hämeenlinnanväylä
86 200
Vanha Kaarelantie
- Yhtiönkujan kohdalla
4 100
- Kuninkaantammenrinteeltä etelään
8 750
Kuninkaantammenrinne
5 100
Kaarelantaival (nyt Palotie)
225

Ramboll 1.10.2021
Vantaa 2.5.2024

Kaavaan on laadittu meluselvitykset sekä tietä että kaavaa suunniteltaessa (Ramboll tiesuunnitelmaan 11.5. – 7.12.2020, kaavaan 1.10.2021). Näiden tulos on sama.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Pienhiukkaset

Hämeenlinnanväylän melueste 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 valtatietä 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. Rakentamislaissa tulee pakolliseksi laskea uudisrakennusten hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki ja tehdä materiaaliseloste ja ilmastoselvitys, joten näistä ei tarvitse määrätä asemakaavassa.

Hämeenlinnanväylän parantaminen esiintyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmassa vuosien 2024–2027 investointiohjelmassa (MAL 2023, s. 69).

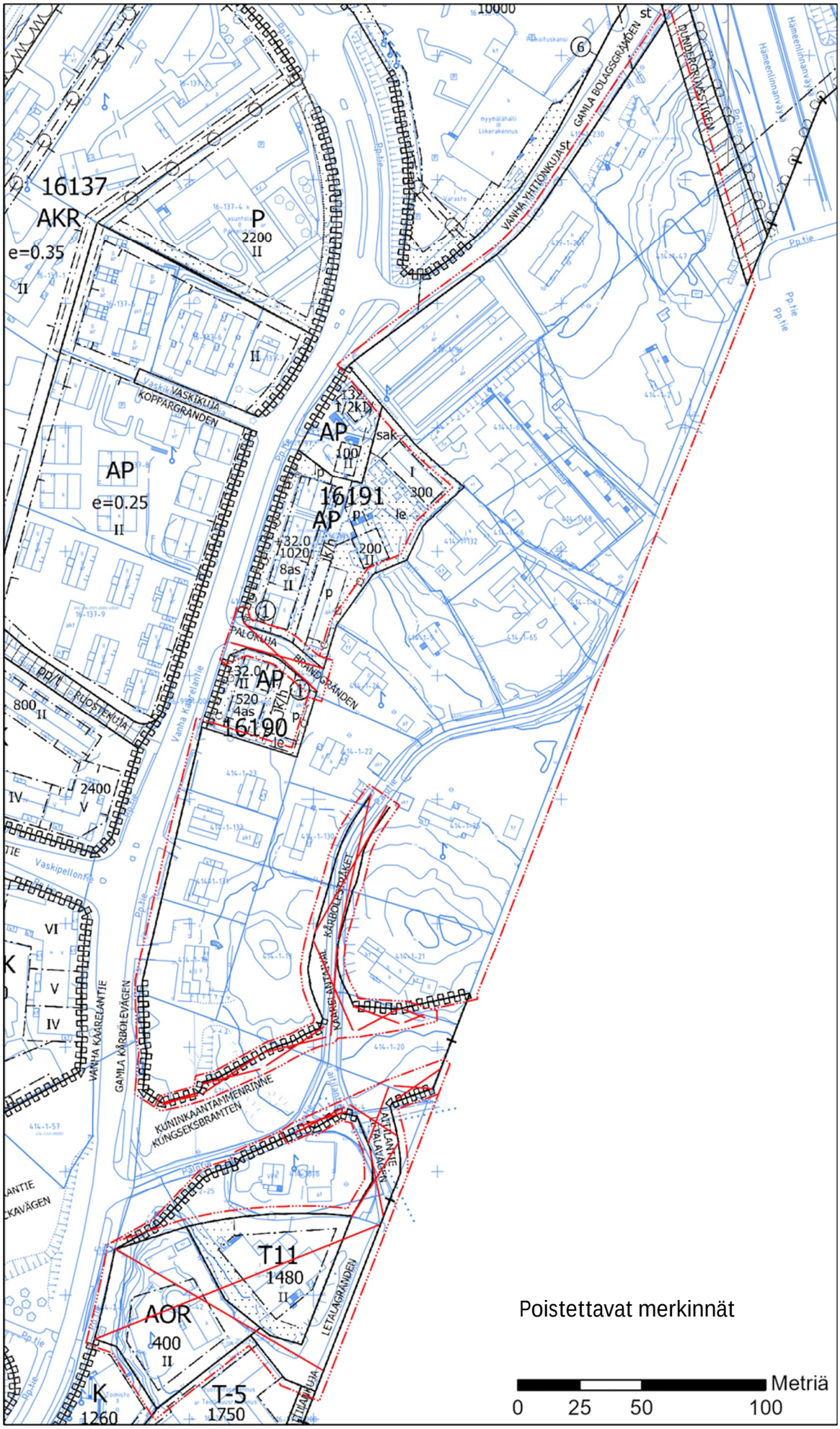
Kaupunki lunastaa katualueet ja suojaviheralueen. Kaupungin omat tontit voidaan rakentaa vasta, kun viereiset kadut luiskineen on rakennettu. Tämä rajoitus ei koske yksityisiä maanomistajia.

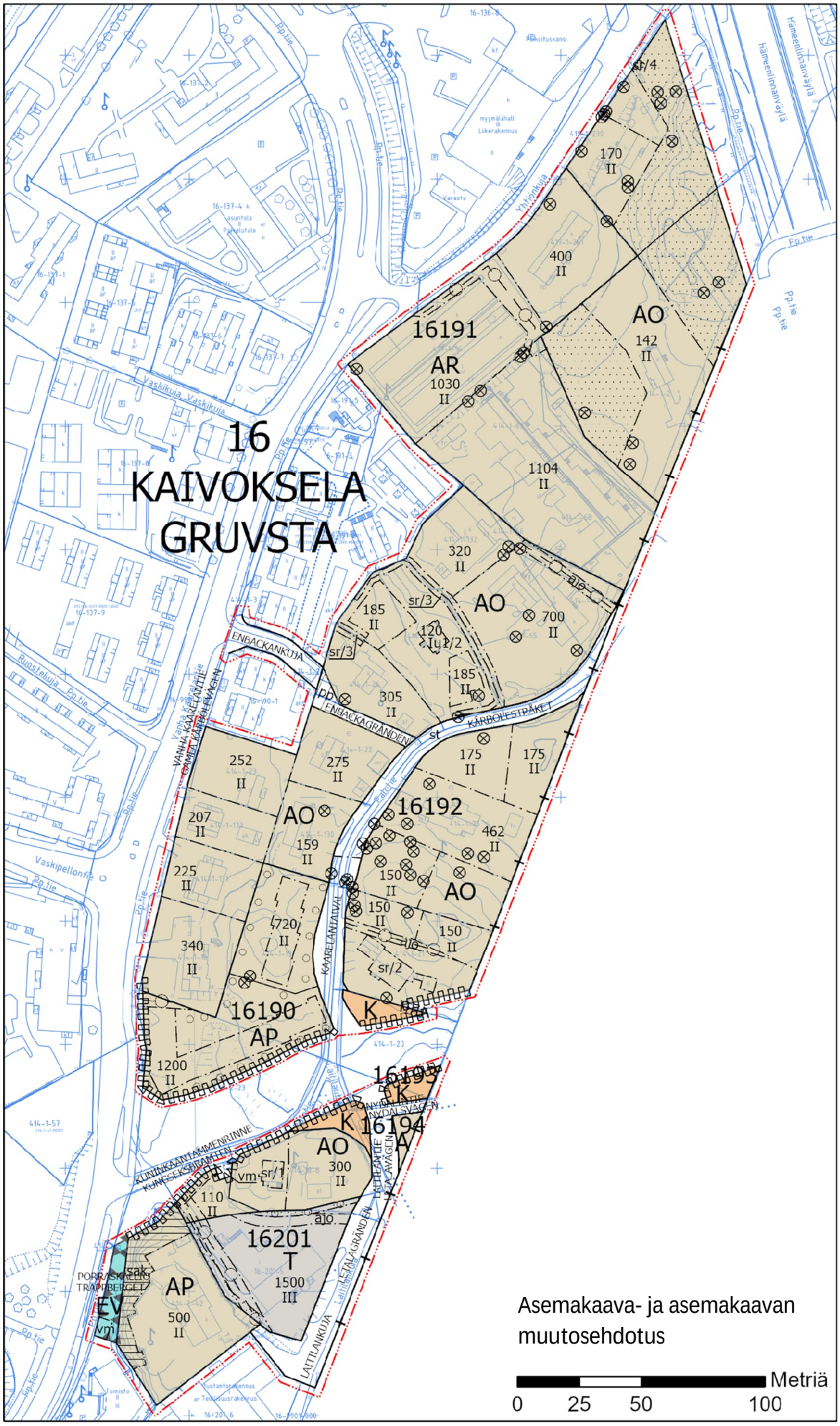
Kaavan valmisteluun osallistuneet			
Vantaan kaupunki			
	Asemakaavoitus	asemakaavapäällikkö	Ilkka Laine
		aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
		asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
		asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
		asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
		kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
		kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
	Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
		tonttiasiamies	Jari Sainio
		kiinteistökehityspäällikkö	Tomi Henriksson
		maankäyttöinsinööri	Juho Lumme
		maankäyttöinsinööri	Marja Hannikainen
		maanäyttöteknikko	Jorma Hopponen
		paikkatietoasiantuntija	Natalia Lindström
		lakimies	Heino Pitkänen
	Kadut ja puistot	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
		liikenteen alueinsinööri	Aapeli Turunen
		liikenneinsinööri	Pirjo Salo
		liikennetietoasiantuntija	Suvi Rytkönen-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 Tyynilä	Ville Andersson
Väylävirasto			
	Matti Ryynänen		
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 22.10.2024

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132


16137
AKR
e=0.35
P
2200
AP
e=0.25
16191
AP
16190
AP
T11
1480
AOR
400
K
1260
T-5
1750
Poistettavat merkinnät
Metriä
0 25 50 100


16
KAIVOKSELA
GRUVSTA
16191
AR
1030
II
AO
142
II
400
II
170
II
1104
II
320
II
AO
700
II
185
II
120
Iu
185
II
305
II
ENBACKANKUJA
ENBACKAGRÄNDEN
KÄRBOLESTRÄKET
175
II
175
II
252
II
275
II
207
II
AO
159
II
16192
462
II
225
II
150
II
AO
150
II
150
II
720
II
340
II
16190
AP
1200
II
K
16193
K
16194
A
K
AO
300
II
110
II
16201
T
1500
III
AP
500
II
EV
PORRASKALLIO
TRÄPPBERGET
Asemakaava- ja asemakaavan
muutosehdotus
Metriä
0 25 50 100

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1/6
161900	22.10.2024	

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

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

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
A	**Asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för bostadshus.**
	Alueella saa olla yksi asunto.	På området får vara en bostad.
	Korttelialueen rakennusoikeus on 50 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.	I kvartersområdet byggrätten är 50 m²-vy och största antalet våningar är två.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.
	Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu pelti.	Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.
	Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.	Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.
	Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta ja lämminsävyisiä.	Fasaderna ska vara av täckmålat trä och varma till färgsättningen.
	Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.
	Enintään 15 m² kuistin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Kvisten högst 15 m² får byggas utöver byggrätten.
	Rakennuksella tulee olla kiinteä perustus.	Byggnaden ska ha en fast grund.
	Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.	Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från gränsen till grannområdet.
	Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.	Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.	Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.
	Tontti tulee rajata pensasaidalla.	Tomten ska avgränsas med en häck.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto. Autopaikat saa sijoittaa peräkkäin.	Minimiantalet bilplatser är minst 1 bp / bostad. Bilplatser får placeras efter varandra.
AP	**Asuinpientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för småhus.**
	AP-korttelia 16190 koskevia asemakaavamääräyksiä:	**Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16190:**
	Asuinrakennus on rakennettava kiinni rakennusalan katualueen puoleisiin rajoihin.	Bostadsbyggnaden ska byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gatan.
	Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus.	För byggandet ska byggnadsytans hela längd användas.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:1.	Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5–1:1.
	Kattomateriaalin tulee olla pelti tai tiili. Katon värin tulee vaihdella asunnoittain vaaleanharmaa / tummanharmaa.	Takmaterialet ska vara av plåt eller tegel. Färgen på taket ska variera från lägenhet till lägenhet ljusgrå / mörkgrå.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppna takfot.

	Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua savitiiltä ja saumat tiilenvärisiä. Punatiilen kanssa voi olla harmaat saumat.	Fasaderna ska vara på platsen murad bränt lertegel och fogarna av tegelfärg. Med rödtegel kan vara gråa fogar.
	Julkisivujen värityksen tulee olla lämminsävyinen ja vaihdella asunnoittain. Värejä tulee olla vähintään viisi.	Fasaderna ska vara varmtonade och färgsättningen ska variera från lägenhet till lägenhet. Det måste finnas minst fem färger.
	Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille.	Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset.
	Julkisivuovia tulee olla vähintään viittä eri tyyppiä.	Fasaddörrar ska vara minst av fem olika typ.
	Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoja palvelevia varasto-, huolto-, jäte- ja teknisiä tiloja.	På tomten får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas förråds-, service-, avfalls- och tekniska utrymmen som betjänar boendet.
	Näiden ja autokatosten julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta.	Fasader av dessa och bilskydd ska vara av täckmålat träd.
	Autokatoksen harjan vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä.	Bilskydds sadeltaks minimihöjd är 4,5 meter.
	Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB, Kuninkaantammenrinnettä ja Vanhaa Kaarelantietä vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB, mot Kungseksbranten och Gamla Kårbölevägen dock minst 35 dB.
	Asuntoon tulee liittyä lasitettu parveke tai lasitettu terassi etelän tai lännen suuntaan, jossa ei ylitetä päiväohjearvoa 55 dB.	Lägenheten ska ha en inglasad balkong eller en inglasad terrass mot söder eller väster, där det dagliga riktvärdet inte överstiger 55 dB.
	Leikki- ja oleskelupaikka tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB, ja sen saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Lek- och utevistelseplatsen ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB, och den får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Jokaisella asunnolla tulee olla oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla.	Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som ska avgränsas med häck.
	Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	Den del av området som ska planteras ska ha träd och buskar.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.	Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Kulkutiet ja autopaikat on kivettävä.	Gångvägar och bilplatser ska stenläggas.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.
	Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.	Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gator har byggts.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,2 ap / asunto, joista 1 ap / asunto saa olla autokatoksessa tai autotallissa, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ja 0,2 ap / asunto saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Minimiantalet bilplatser är minst 1,2 bp / bostad, varav 1 bp / bostad får vara i bilskydd eller i bilgarage, vilken får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, och 0,2 bp / bostad får placeras oberoende av tomtindelningen.
	AP-korttelia 16201 koskevia asemakaavamääräyksiä:	**Bestämmelser som gäller AP-kvarteret 16201:**
	Liike-, toimisto- ja työtiloja saa rakentaa enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.	Affärs-, kontors- och arbetsutrymmen får byggas högst 20 % av i stadsplanen anvisad byggrätt.
	Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 28 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB samt i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen minst 28 dB.
	Oleskelupihat tulee sijoittaa alueelle, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.	Utevistelseplatser ska placeras på området, där dagsljudnivån inte överstiger 55 dB.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.	Gröneffektiviteten ska vara minst 1,0.
	Kallioalueella tulee olla myös kasvillisuutta.	På bergområdet ska också vara växlighet.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.	Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.
AR	**Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.**
	Nykyisiä puita on säilytettävä tai istutettava.	Nuvarande träd ska bevaras eller planteras.
	Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.
	Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i bostäderna minst 32 dB.
	Tontilla tulee olla leikki- ja oleskelupaikka, jossa päivämelutaso on alle 55 dB.	Tomten ska ha en lek- och utevistelseplats, där dagsljudnivån är under 55 dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,3 ap / asunto.	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 väritykseltään 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.

Asfalttipäällystettä 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.

Asfalttipäällystettä saa käyttää vain ajoyhteydellä ja palokunnan pihalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	2 ap / asunto
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 täckmålat 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 dagsljudnivån 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 maskinfalsad plåt, i nybyggnader ljusgrå.

Byggnaderna ska ha öppna takfot.

Fasaderna ska vara av täckmålat 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 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 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.

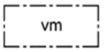
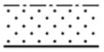
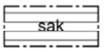
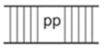
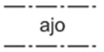
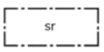
Dagvatten ska fördröjas på nya tomter.

Asfaltbeläggning får användas endast på körförbindelse och på brandkårs gård.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	2 bp / bostad
brandkår	3 bilplats

K	**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**
	Rakennusoikeus on 60 k-m² kortteleissa 16192 ja 16201 sekä 50 k-m² korttelissa 16193.	Byggrätten är 60 m²-vy i kvarteren 16192 och 16201 samt 50 m²-vy i kvarteret 16193.
	Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.	Största antalet tillåtna våningar är två.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Byggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutningen ska vara 1:1,5.
	Kattomateriaalin tulee olla vaaleanharmaa konesaumattu pelti.	Takmaterialet ska bestå av ljusgrå maskinfalsad plåt.
	Rakennuksissa tulee olla vaaleanharmaat avoräystäät.	Byggnaderna ska ha ljusgråa öppna takfot.
	Julkisivujen tulee olla peittomaalattua puuta, myös hirsi mahdollinen, ja lämminsävyisiä, ei valkoisia, harmaita eikä mustia.	Fasaderna ska vara av täckmålat trä, även en stock möjligt, och varma till färgsättningen, dock inte vita, gråa eller svarta.
	Liike- ja toimistotilojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 25 dB, Kuninkaantammenrinnettä vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller i affärs- och kontorsutrymmen ska vara minst 25 dB, mot Kungseksbranten dock minst 30 dB.
	Rakennuksilla tulee olla kiinteä perustus.	Byggnaderna ska ha en fast grund.
	Rakennuksen saa sijoittaa katurajaan ja vähintään 2,0 metriä naapurialueen rajasta.	Byggnaden får placeras på gatugränsen och minst 2,0 meter från gränsen till grannområdet.
	Katujen luiskat saa ulottaa tontille. Tonttia ei saa rakentaa ennen kuin viereiset kadut on rakennettu.	Gatusluttningar kan sträcka sig till tomten. Tomten får inte byggas förrän intilliggande gatorna har byggts.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.	Gröneffektiviteten ska vara minst 0,6.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Ulkovarastointi on kielletty.	Utomhuslagring är förbjuden.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / tontti.	Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / tomt.
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	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.	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.
	Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja harrastustiloja yhteensä enintään 500 k-m² rakennusoikeudesta, mutta ei hotelli- ja majoitustoimintaa.	På tomten får vara affärs-, kontors- och hobbyutrymmen tillsammans högst 500 m²-vy av byggrätten, men ingen hotell- eller inkvarteringsverksamhet.
	Suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden ylittäviä rakenneosia, kuten ilmastointi- tai muita teknisiä tiloja saa rakentaa enintään 25 % rakennusoikeuden mukaisesta kerrosalasta.	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.
	Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 28 dB.	Ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara i kontors- och i andra tysta arbetsutrymmen minst 28 dB.
	Lastaukseen käytettävä tontin osa on näkösuojattava.	Den del av tomten som används för lastning, ska förses med insynsskydd.
	Ulkovarastointi on kielletty.	Utomhuslagring är förbjuden.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.	Gröneffektiviteten ska vara minst 0,6.
	Puita on säilytettävä, jos mahdollista, tai istutettava.	Träd ska bevaras, om möjligt, eller planteras.
	Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.	På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer eller planteras träd och djuprotade buskar.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: teollisuus 1 ap / 150 k-m² varastot 1 ap / 200 k-m² liikkeet ja toimistot 1 ap / 50 k-m² harrastustilat 1 ap / 75 k-m²	Minimiantalet bilplatser: industri 1 bp / 150 m²-vy lager 1 bp / 200 m²-vy affär och kontor 1 bp / 50 m²-vy hobbyutrymmen 1 bp / 75 m²-vy
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**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 bråktal 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. Johtoalueelle ei saa istuttaa puita eikä syväjuurisia pensaita.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.** 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.** /1 Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä vapaapalokunnan rakennus. Rakennuksesta suojellaan julkisivujen jäsentely ja väritys, vesikatto ja piippu. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.	**Byggnad som bör skyddas.** /1 Skyddad byggnad. En historiskt och med tanke på bybilden betydelsefull FBK-byggnad. Av byggnaden skyddas fasadernas artikulering och färgsättning, yttertaket 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.

	/2 Suojeltava 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.	/2 Skyddad byggnad. En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på bybilden betydelsefull byggnad. Av byggnaden skyddas de ursprungliga fasaderna och yttertaket. 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.
	/3 Suojeltava rakennelma. Kyläkuvallisesti merkittävä vanha kivimuuri, jota ei saa purkaa.	/3 Konstruktion som bör skyddas. En gammal stenmur som har betydelse med avseende på bybilden och inte får rivas.
	/4 Suojeltava rakennelma. Tiehistoriallisesti merkittävä kilometripylväs, jonka sijainti ja asemointi tiehen nähden on säilytettävä.	/4 Konstruktion som är skyddad. En väghistoriskt viktig kilometerpelare, vars läge och placering i förhållande till vägen ska bevaras.
—·—·—·— st —·—·—·—	**Suojeltava tie.** Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	**Väg som skall skyddas.** Vägavsnitt av historisk betydelse, vars nuvarande dragning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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**

Alamerkinnät

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
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-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**5**	**275**	**5**	**275**
Asemakaava	5	275	5	275

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 161900 PALOTIE LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus / TKa

22.10.2024

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS 161900 PALOTIE, KAIVOKSELA

Kaupunginhallitus 17.6.2024 päätti pyytää tarvittavat lausunnot asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta 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 ohjearvot ylittävää melua ympäröivillä asuinalueilla.	A-korttelit 3 kpl K-kortteleiksi. AO-, AP- ja AR-kortteleihin uudet melumääräykset. T-kortteliin uusi ympäristönsuojelumääräys.
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 määräyksin 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 meluohjearvojen 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 ohjearvot 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-korttelikseksi, 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. Ääneneristävyysmääräykset 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. Ääneneristävyysmääräykset 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 nuoremmaksi. 1950-luvun taitteessa rakennettu rakennus edustaa massoittelultaan 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 väritys, vesikatto ja piippu. 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.

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. Kaavaselostukseen lisätään maininta myöhemmin rakennetuista rakennuksista.

Nykytilanteesta on ilmakuva kaavaselostuksen 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. Kaavaselostuksessa mainitaan, että Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa ***kartta.vantaa.fi***.

Muutos nykytilanteeseen on esitetty havainnekuvissa, 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 Iu1/2.

Palotie on merkitty suojeltavaksi tieksi siltä osin, kuin tien linjaus ja tasaus voidaan säilyttää. Kuninkaantammenrinne ja Palotien linjauksen ja tasauksen muutos on jo ratkaistu asemakaavassa 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 Iu1/2.
Kaavaselostusta on tarkistettu.
Muutokset ovat olennaisia, joten asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

11 § **Asemakaavamuutos 002522 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3 / SP**

VD/10481/10.02.04.00/2022
SP/MHÄ/APO

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen rakentaminen tehokkaiksi kaupunkikeskustakortteleiksi. Kortteleihin sijoittuu asumista, sekä liike- ja toimistotiloja. Kortteleiden väliin tulee uusi kevyen liikenteen yhteys. Osa tiealueesta ja entisestä korttelialueesta muutetaan puistoksi ja liitetään osaksi Annefredinpuistoa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52305 ja 52335 sekä katualuetta ja pientä osaa Annefredin puistosta kaupunginosassa 52, Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52305, katualuetta, sekä pientä osaa Annefredinpuistosta kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 52305 ja 52335 kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tuusulanväylän länsipuolella osoitteessa Manttaalitie 1 ja 3. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Tammiston kauppatiehen ja etelässä Manttaalitiehen. Lännessä osa Manttaalitietä kuuluu mukaan alueeseen.

Hakija
Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas. Katualue ja alueen lounaiskulman puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden ja alueen omistajien lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Arco Architecture Company Oy konsulttina, Promethor Oy meluselvityksen osalta, Granlund Oy hiilineutraalisuusselvityksen osalta ja Sipti Environment Oy maaperätutkimuksen osalta.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykkeellä, joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalla vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskustan asuinalueelle, jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Asemakaavamuutos
Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrakennusten (AK ja AKR) sekä liiketilojen (KM) rakentaminen entiselle toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY). Hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tuo uutta asumista ja työpaikkoja hyvin saavutettavaan paikkaan, tulevan Vantaan ratikan linjan varteen. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusmassat muodostavat tärkeän melulta suojaavan muurin Annefredinpuiston ja tulevan Atomin koulun ja päiväkodin suuntaan. Kaavamuutos laajentaa Annefredinpuistoa. Kaavassa suojellaan maisemakuvallisesti merkittävä puuryhmä.

Rakennukset muodostavat Tikkurilantien varteen kaksi suurta asuinkorttelia, joiden välistä saadaan johdettua uusi, vehreä jalankulun ja pyöräilyn reitti. Asuinkorttelien rakennukset suojaavat vehreiksi oleskelupihoiksi suunniteltuja sisäpihoja ja niiden takana olevaa Annefredinpuistoa Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien sekä Tuusulanväylän melulta. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 3–9 siten että melunsuojauksen kannalta välttämättömät korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien suuntaan, ja rakennukset madaltuvat asteittain etelän suuntaan. Läntisen asuinkorttelin kolmekerroksisiin rakennuksiin sijoittuu town house -tyyppisiä rivitalo- tai pienkerrostaloasuntoja. Liikerakennus jakautuu 3- ja 5-kerroksiseen osaan. Pysäköinti on sijoitettu pääosin 7-kerroksisiin pysäköintilaitoksiin. Annefredinpolun varrelle sijoittuu suojeltava mäntyryhmä, taskupuisto ja aukiomainen julkinen ulkotila reunustavine, ravintolakäyttöön sopivine kivijalan liiketiloineen. Tikkurilantien varteen sijoittuu katutilaa aktivoivia asukastiloja. Liiketilaa on mahdollista rakentaa myös LPA-korttelin pysäköintitalon pohjakerrokseen Tikkurilantien ja Pytinojankujan kulmauksessa.

Rakennukset Tikkurilantien varrella ovat pääosin harjakattoisia ja edustavat väritykseltään vaaleita niittykasvien värejä. Etelän suuntaan väritys perustuu punatiilen värimaailmaan, ja viherkattoiset tasakatot hallitsevat kattomaailmaa. Rakennusten julkisivujen arkkitehtuuri vaihtuu 20–30 m välein. Kolmikerroksiset rakennukset ovat ulkoasultaan town house -tyyppisiä. Asukkaiden oleskeluparvekkeet sijoittuvat melun takia pääosin sisäpihoille. Rakennuksia reunustavat kadun ja puiston suuntaan istutukset.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus on 33 400 k-m2 (AK ek=3,32; AK+AH ek=2,32) ja asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) rakennusoikeus on 24 370 k-m2 (AKR ek =2,43; AKR+AH ek =1,79). Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) rakennusoikeus on 300 k-m2 (ek =0,04). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), rakennusoikeus on 6 000 k-m2 (ek =1,87). Rakennusoikeus sijoittuu yksityiselle maalle. Kokonaisrakennusoikeus on 64 070 k-m2. Rakennusoikeus suurenee 28 470 k-m2. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 1150 uutta asukasta ja 120 työpaikkaa alueelle.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia rakennusmateriaaleista, uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.4.2023 ja päivitetty 30.5.2023. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 6 kappaletta. Mielipiteissä lähinnä pyydettiin huomioimaan alueen johtoverkot suunnittelussa. Ne myös huomioitiin. Kaavatilaisuus on pidetty maastossa 19.4.2023.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty ELY-keskuksen kanssa 20.12.2023.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta pääosin yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (57 510 k-m2, n. 1000 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset maksavat hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.3.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas maksavat muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 8.4.2024 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että:

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Avainyhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusyhtiö Veritas maksavat muutoskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (5 520 €), yhteensä 25 520 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.4.-23.5.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 8.4.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 7 kappaletta. Lausunnot pyydettiin Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY), Vantaan Energia Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Telia Companylta, DNA:lta, ClobalConnectilta, ja ELTEL:iltä. Lausunnot (7 kpl) saatiin TUKES:ilta, ELTEL:iltä,

Vantaan energialta ja Vantaan energia sähköverkoilta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä/Suomen luonnonsuojeluliitolta, Telia Companylta, HSY:ltä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY).

TUKES:illa ei ollut lausuttavaa.

ELTEL:illä ja Telia Companylla oli uusia yhteystarpeita jotka tullaan huomioimaan alueen jatkosuunnittelussa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot toivoivat maanalaisten kaapeleiden ja kaukolämpöputkien huomioimista jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmassa suunniteltujen muuntamoiden paikkojen merkitsemistä kaavakarttaan, mitkä toteutuvat.

HSY esitti, että kaavaselostuksessa tulee esittää kaavatyön yhteydessä laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Vantaan nykyisen käytännön mukaisesti kaavaselostuksessa ei kuitenkaan esitetä vesihuollon esisuunnitelmaa vaan se esitetään erikseen HSY:lle. Alueella on parhaillaan käynnissä katu- ja puistosuunnittelu, jossa HSY on mukana putkien osalta. Näin ollen erillinen esisuunnitelma ei ole tässä vaiheessa tarpeellinen.

Suomen luonnonsuojeluliitto toivoi useampien vanhojen puiden säilyttämistä alueella jo säilytettävien lisäksi. Maaperän saastuneisuus edellyttää kuitenkin maaperän puhdistamista ennen rakentamista, jotta tulevien asukkaiden terveys ja hyvinvointi ei vaarannu ja puiden säilyttäminen tällaisessa tilanteessa on erittäin haasteellista ja vaatii monimutkaisia erityispuhdistustoimenpiteitä. Kaava-alueelle on kuitenkin erilaisin kaavamääräyksin varmistettuna tulossa runsaasti uusia puita ja istutuksia, jotka kasvaessaan korvaavat menetetyt puut ja luovat vehreää ympäristöä.

UUDELY katsoi, ettei alueelle tule mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista koska asemakaavaehdotus oli kaupan sijainninohjauksen kannalta maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. UUDELY katsoi, että vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu, mikä on tilanne Manttaalitie 1 ja 3 kaavamuutoksen tapauksessa. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan tulkinnallisuus ja yleispiirteisyys. Yleiskaavan yleispiirteisen luonteen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista merkitä yleiskaavaan yksittäisten tonttien tarkkuudella käyttötarkoitusta. Tuleva KM-tontti kytkeytyy sijainnillisesti yleiskaavan KM-alueen yhteyteen, ja maakuntakaavan kaupan merkinnän alueelle ja sijaitsee kestävästi saavutettavalla sijainnilla. Hankkeella ei ole kaupan laadun perusteella keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaupan laatu on rajoitettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jossa tyypillinen asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa eikä muodosta arkiasioinnin kohdetta. Lisäksi kortteli sijaitsee tulevan ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä ja läheisten pysäkkien kautta kulkee useita bussilinjoja. Tämä yhdessä kaupan laadun kanssa, tukee kaavaratkaisua ja KM-korttelin mahdollistamista.

Tuleva KM-kortteli tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen nykyisen kaupan alueen yhteydessä. Olemassa oleva tilaa vaativan kaupan alue ulottuu Tikkurilantien pohjoispuolelle, Tuusulanväylän itä- ja länsipuolelle sekä korttelin eteläpuolelle. Edellä mainitulla alueella sijaitsee jo nykyisin tilaa vaativaa kauppaa kuten autokauppaa sekä koneiden ja laitteiden tukkukauppaa. Hankkeen mahdollistama kauppa tiivistää ympäröivän alueen nykyistä kaupan rakennetta sekä lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille parantaen kilpailun edellytyksiä. KM-korttelissa kaupan laatu on kaavamääräyksillä rajoitettu tilaa vaativaan kauppaan, jolla ei ole keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaavamääräyksiä on lisäksi tarkennettu niin, että ne eivät myöskään salli keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä alueelle.

KM-kortteli toimii samalla asuinkorttelien melunsuojauksena, eikä asumisen levittäminen Tammiston kauppatiehen asti ei ole mahdollista liikenneväylien aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia. Puhtaasti tuotantotyyppinen toiminta soveltuu heikosti asuinkortteleiden yhteyteen ja toimistorakentamiselle on rajattu kysyntä toimistotilojen vajaakäyttöasteen ollessa jo nykyisin korkea Aviapoliksen alueella (19 %). Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/palvelut ja työpaikat) on perusteltu laajasti, miksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen kaavoitusalueelle tulisi sallia asemakaavassa.

Jotta maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioiduksi aina kun maaperää muokataan (kuten kaivu- ja täyttötyöt), UUDELY katsoi, että maaperän puhdistamisesta annettua kaavan yleismääräystä olisi hyvä tarkentaa. UUDELY:llä oli myös korjaus yhteen melumääräykseen sekä tarkennus rakentamisjärjestykseen melunsuojauksen varmistamiseksi.

Tehdyt tarkistukset
Kaavalausuntojen takia on tehty seuraavia tarkistuksia: Muuntamoiden paikat, jotka oli määrätty sanallisilla kaavamääräyksillä kaavakartassa, merkittiin teknisenä korjauksena kaavakarttaan viitesuunnitelman osoittamiin kohtiin. UUDELYN ehdottamat tarkentavat sanalliset kaavamääräykset lisättiin kaavakarttaan. Kaavaan lisättiin myös tarkentava määräys sallittavan vähittäiskaupan suuryksikön laadusta, jolla kielletään päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköt alueella.

Kaavamääräyksissä oli käytetty vaihtelevasti samasta asiasta termejä kasvikatto ja viherkatto. Teknisenä korjauksena ne yhtenäistettiin siten, että käytetään ainoastaan termiä kasvikatto. Lisäksi pieninä korjauksina kasvikattojen kaavamääräyksiin jäänyt turha toisto poistettiin ja lisättiin maanomistajien kanssa jo aikaisemmin sovittu kasvikaton tyyppi, joka oli jäänyt epähuomiossa pois joistain määräyksistä.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (58 070 k-m2, n. 1000 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus
Maankäyttösopimuksista on päätetty kaupunginhallituksen kokouksessa 2.9.2024 (§ 13 ja 14).

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.10.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002522 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Manttaalitie 1 ja 3.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 22.10.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.10.2024
- Lausunnot ja vastineet 22.10.2024

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivuilta osoitteesta:
https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/manttaalitielle-asuinkerrostalokortteleita-ja-tyopaikkarakentamista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Merja Häsänen, vs. p. 050 302 8958,
asemakaavasuunnittelija Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002522

Päiväys
Datum
22.10.2024

Vantaan kaupunki
MANTTAALITIE 1 JA 3
Kaupunginosa 52, VEROMIES

Asemakaavamuutos
Korttelit 52305 ja 52335 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Korttelit 52305 ja 52335.

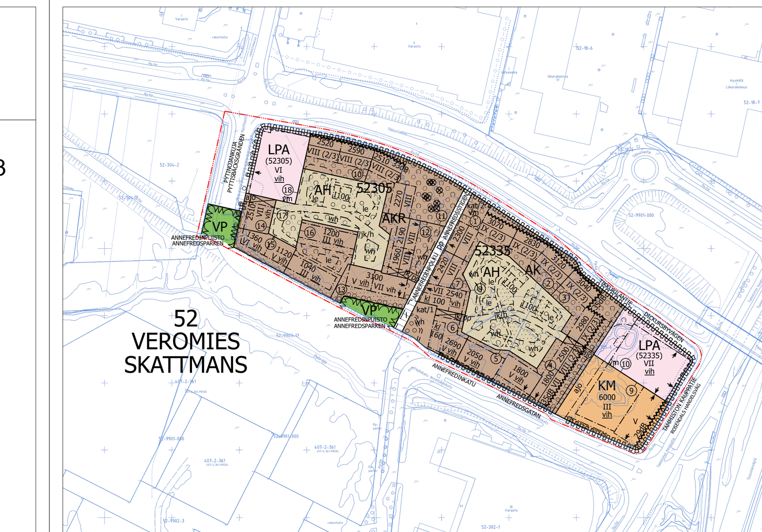
1:2000

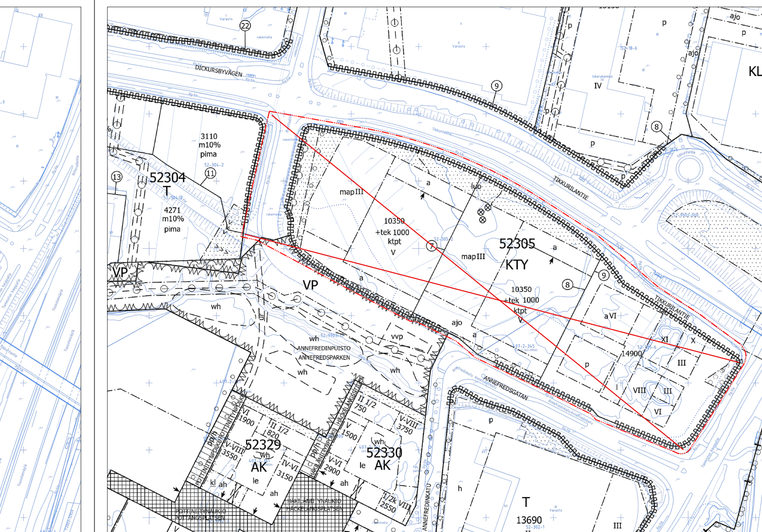
Vanda stad
MANTALSVÄGEN 1 OCH 3
Stadsdel 52, SKATTMANS

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52305 och 52335 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteren 52305 och 52335.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Yleistä / **Allmänt**

Asuinkortteli tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta.

Bostadskvarteren ska byggas som slutna kvarter så att byggnaderna är fast i varandra och skyddar bostadskvarterens innergård och Annefredsparken mot buller.

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

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

Rakennusoikeus. / **Byggrätt.**

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta. Näistä tiloista enintään 25 % saa rakentaa liiketiloina asemakaavakartalla osoitetun liiketilan rakennusoikeuden lisäksi.

Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,0 % av byggrätten. Av dessa utrymmen får högst 25 % byggas som affärslokaler utöver den byggrätt som anvisats för affärslokaler på detaljplanekartan.

Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen kerrosluvun estämättä.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostäderna eller på översta våningen oberoende av våningstalet.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen lukuun ottamatta irtaimistovarastoina käytettäviä väestönsuojia.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras på markplansvåningen med undantag av skyddsrum.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Kortteliin 52305 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon tai AH-korttelialueelle.

I kvarteret 52305 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset eller i AH-kvartersområdet.

Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Asukkaiden yhteistilat, sekä harrastetilat, tulee sijoittaa korttelikohtaisesti ryhmiteltyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkureitin suuntaan. Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Gemensamma utrymmen för de boende samt hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis grupperade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkets riktning. Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina.

De boendes klubb- och hobbyutrymmen ska placeras på en synlig plats i kvarterens markplansvåning, i gatans eller gångstråkets riktning så att de öppnar upp med stora dörrar och fönster.

Asukkaiden polkupyörävarastot tulee sijoittaa korttelikohtaisesti pääosin ryhmiteltyinä autopaikkojen korttelialueelle maantasokerrokseen tai asuinkortteleiden maantasokerrokseen. Polkupyörävarastoja voi lisäksi sijoittaa AH-korttelialueen talousrakennukseen.

De boendes cykelförråd boende ska placeras kvartersvis huvudsakligen grupperade till markplansvåningen i kvartersområdet för bilplatser eller i bostadskvarterens markplansvåning. Cykelförråd kan även placeras i AH-kvartersområdets servicebyggnad.

AH-korttelialueelle sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AK-korttelin asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.

Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AK-kvarteret får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområdet.

Korttelin 52335 lounaiskulmaan, maantasokerrokseen, asemakaavassa esitettyihin kohtiin, tulee sijoittaa liiketilaa yhteensä vähintään 200 k-m². Liiketilat tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin sijoitetaan suora kulkuyhteys Annefredinpolun suunnalta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.

I det sydvästra hörnet av kvarteret 52335 ska minst 200 m²-vy affärslokaler placeras i markplansvåningen på de ställen som anges i detaljplanen. Affärslokalerna ska planeras så att de är lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i husteckniken. Affärslokalerna ska byggas flexibelt så att utrymmen kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från Annefredsstigen. Affärslokalerna ska byggas så att de också kan användas som gemensamt utrymme för de boende.

Huoltoajoyhteys AK-korttelialueeen tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.

Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AK-kvartersområdet ska ordnas genom AH-området.

Korttelit / **Kvarter**

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittavista väliaikaisista käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga användningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen ja asukkaiden yhteistilojen sijoittumisesta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

För varje kvarter ska i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan med avseende på bostäder som placeras i markplanet och placeringen av gemensamma utrymmen för de boende. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Maantasokerrokseen on korttelissa 52335 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään, itään ja länteen avautuvalle julkisivulle.

I markplansvåningen i kvarteret 52335 ska man placera bostäder som öppnar sig mot innergården på minst en halv fasads sträcka på de fasader som öppnar upp söderut, österut och västerut.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelin piha-aluetta (AK/AKR ja AH) koskeva yleissuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee sijoittaa koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena asuntopihoja lukuunottamatta.

Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område med undantag av bostadsgårdarna.

Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa.

I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas material, färgsättning, detaljer och takformer.

Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Kvartersfasaden mot Dickursbyvägen är betydande med tanke på stadsbilden och den ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa.

De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas så att de är cirka två våningar höga, och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. I avvikelse från detta tillåts en lägre passagehöjd endast i passager som är avsedda för gångtrafik.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta. Vähintään yhden porraskäytävän kulkureiteistä on oltava esteetön.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen. Minst en av trapphusets ingångar ska vara tillgänglighetsanpassad.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle korttelissa 52335 tai asuinrakennusten pohjakerrokseen korttelikohtaisesti keskitettyinä. Jätehuollon tilojen tulee sijaita korttelin huoltoajoyhteyden välittömässä läheisyydessä. Jätteille ei sallita syväkeräyssäiliöitä.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i LPA-kvartersområdet i kvarteret 52335 eller i bostadshusets bottenvåning kvartersvis koncentrerade. Utrymmena för avfallshantering ska ligga i den omedelbara närheten av kvarterets förbindelse för servicekörning. Underjords-behållare tillåts inte för avfall.

Vesihuolto tulee mahdollistaa AK- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas genom AK- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AK-kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle tai puistoon.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Rakennukset / **Byggnader**

Osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Julkisivut / **Fasader**

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu esimerkiksi sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till exempelvis indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20-30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja.

Arkitekturen i byggnadernas fasad ska variera med minst 20-30 m mellanrum så att det i byggnaderna bildas olika parallella fasader som sinsemellan tydligt skiljer sig åt.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään pääasiassa vaaleita ja luonnonläheisiä tai punatiilen sävyjä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.

Byggnadernas fasader ska till sin framtoning huvudsakligen vara ljusa och naturnära eller ha nyanser av rött tegel. Fasaderna kan varieras och ställvis framhävas med mörkare nyanser. Fasadmaterial ska användas på ett mångsidigt sätt.

Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja kasvikattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä.

I byggnader med sadeltak ska man följa en ljusare färgvärld som baserar sig på färgerna hos ängsväxter och i byggnader med växttak en mörkare färgvärld som baserar sig på färgerna hos rött tegel. Som accentfärg kan starka ängsväxtfärger användas.

Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, puuta, sekä rappausta.

Tegel, trä och rappning ska användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.

Tiilestä tehtyjen katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.

Gatufasaderna som byggts av tegel ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är murade på platsen.

Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.

Tegel ska användas på en mångsidigt sätt genom olika slags förband.

Puurunkoisten rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puu.

Fasadernas huvudmaterial i byggnader med trästomme ska vara trä.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshuset ska gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger öppnas upp i minst två väderstreck.

Väestönsuojat eivät saa sijoittua keskeisesti näkyville katujulkisivuille siten että ne muodostavat hallitsevan osan katujulkisivusta.

Skyddsrum får inte placeras i centralt synliga gatufasader så att de bildar en dominerande del av gatufasaden.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas

Arkadin leveyden tulee olla vähintään 3 m.

Arkaden ska vara minst 3 m bred.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material ,färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.

Kivijalka / **Stenfoten**

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsailla aukotuksilla, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureitille

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråket.

Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, sekä perustelluista syistä vähäisissä määrin kadun puolella.

Utmed gatan ska stenfotsvåningen vara minst 4 m hög eller så ska stenfotens fasad ge ett intryck av att bestå av två våningar. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, och av motiverade skäl i viss mån på gatans sida.

Asuintalojen, maantasoasuntojen ja liiketilojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.

Bostadshusens, markplansbostädernas och affärslokalernas huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila.

I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras.

Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Kadun varrella asukastilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Utmed gatan ska utrymmena för de boende vara sådana att de vid behov genast kan tas i bruk som affärslokaler.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Tikkurilantien katutilan viereissä sijaitsevan asuintilan lattiatason on oltava vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Golvnivån hos bostadsutrymmet invid Dickursbyvägens gaturum ska ligga minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Tikkurilantien puolella rakennusten yhtenäisesti jatkuvien yli 500 mm korkeiden sokkeleiden tulee vastata laatutasoltaan julkisivujen laatutasoa ja muodostaa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus muiden julkisivupintojen kanssa.

Mot Dickursbyvägen ska byggnadernas sammanhängande över 500 mm höga socklar hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna och bilda en enhetlig arkitektonisk helhet med de övriga fasadytorna.

Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävelyympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.

Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.

Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.

I stenfotsvåningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.

Parvekkeet / **Balkonger**

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone.

Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum.

Jos asunnon koko on vähintään 30 k-m², voi parvekkeen korvata ranskalaisella parvekkeella.

Om balkongen har en storlek av minst 30 m²-vy kan balkongen ersättas med en fransk balkong.

Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer.

Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.

Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida.

Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle tai puistoon aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan och parken ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan eller parken tillåts också skivformade kantväggar.

Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.

Balkongerna får överskrida byggnadsytan med högst 2 m.

Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.

Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg.

Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita läpitalon asunnoissa, joiden varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella.

På fasaden mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg får man placera franska balkonger eller enstaka stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger i genomgående bostäder vars egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida.

Annefredinpolun puoleisille julkisivuille, korttelin 52305 kulkuaukon kohdalta Tikkurilantielle asti, ei saa korttelissa 52335 sijoittaa oleskeluparvekkeita. Jos asunnon varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella, näille julkisivuille saa kuitenkin sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita. Annefredinpolun puoleisilla julkisivuilla, korttelin 52305 kulkuaukosta kat/1 alueen alkuun asti, oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.

På fasaderna mot Annefredsstigen i kvarteret 52335 får vistelsebalkonger inte placeras mellan passagen i kvarteret 52305 och Dickursbyvägen. Om bostadens egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida får man dock på dessa fasader placera franska balkonger eller enskilda stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger. På fasaderna mot Annefredsstigen, från passagen kat/1 i kvarteret 52305 fram till början av området, ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.

Annefredinkadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.

På fasaderna mot Annefredsgatan ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.

Katot / **Tak**

Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella.

Taket ska byggas som ett sadeltak på de byggnadsytor där taknockens riktning har angetts med en detaljplanebeteckning. Sadeltaken ska ha taklutningen 1/3 eller brantare. Sadeltakens takfots- och taklinje och/eller taklutning ska variera med minst 15 m mellanrum på Dickursbyvägens sida.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av växttak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse.

Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av taktytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. Utrustning avsedd för produktion av förnybar energi ska placeras på övriga delar av taket.

Kattojen kasvikattoalueiden tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella.

Takens växttaksområden ska ligga på innergårdens sida i kvarteret.

Kattopuutarhoihin saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

I takträdgårdarna får takkonstruktioner och pergolor byggas.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat, sekä talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Kalla byggnader och konstruktioner samt ekonomibyggnader ska förses med växttak.

Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

De tekniska anordningar och den utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Pihat / **Gården**

AK- ja AH- korttelialueen yhteenlaskettun vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalle asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.

De bostäder i markplansvåningen som öppnar upp mot kvarterets innergård ska på innergården ha bostadsvisa vistelsegårdarna och/eller terrasser med entré från kvarterets innergård.

Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2-4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.

Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2-4 m längre ut än balkongerna ovanför och området utanför balkonglinjen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd och/eller buskar och perenner som beaktar årstidernas växling.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.

I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

I gårdsområdet ska också högväxta och hållbara trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

Porrashuoneiden kulkureitit tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin kadun puolella kokonaan ja pihan puolella 1-2 m etäisyydelle asti ovesta. Kulkureiteillä tulee muutoin käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Trapphusens gångvägar ska beläggas helt och hållet med stenar eller plattor på gatans sida och till 1-2 meters avstånd från dörren på gårdens sida. I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Säilytettäväksi osoitetut piha-alueen osat on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

De delar av gårdsområdet som anvisats att bevaras ska inhägnas för tiden för byggandet och på dem får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får det inte finnas konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.

Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

AH-korttelialueelle voidaan sijoittaa neljä AK-korttelialueen yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Fyra gemensamma bilplatser av AK-kvartersområdet för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på AH-kvartersområdet. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Hulevedet / **Dagvatten**

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta. AK-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen. Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK kan ordnas i kvartersområdet AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu / **Buller och luftkvalitet**

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts.

Tikkurilatien ja Tammiston kauppatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle tai Annefredinkadun suuntaan.

Bostäder som öppnar upp mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg ska också öppna upp mot innergården eller mot Annefredsgatan.

Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n melutaso, tulee avautua myös sisäpihan suuntaan.

Bostäder med en ljudnivå över 65 dB på fasaden ska också öppna upp mot innergården.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit , joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso.

De vistelsebalkonger och -terrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska planeras akustiskt och inglasas. Dimensioneringen ska grunda sig på bullernivån enligt riktvärdena.

Oleskeluun käytettävät piha-alueet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, ettei melutason ohjearvo ylity.

Gårdsområden och takterrasser som används för vistelse ska placeras och vid behov skyddas så att riktvärdet för bullernivån inte överskrids.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Hiilineutraalisuus / **Klimatneutralitet**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshusen ska uppföras så att de har en energiprestanda på minst energiprestandaklass A2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotannon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennusten kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti / **Parkering**

Autopaikat / Bilplatserna

Asuinkerrostalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/ 3 asuntoa.

Flervåningshusens bostäder: minst 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 2 bp/ 3 bostäder.

Liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/60 k-m² (<2000 k-m²).

Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap/5000 k-m².

Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt minst 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoin pysäköintilaitokseen. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella.

Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till en parkeringsanläggning med omarkerade platser. Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen kan minskas för växelvis parkering utgående från en separat utredning.

Korttelin 52335 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2-4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

I AH-kvartersområdet för kvarter 52335 ska dessutom 2-4 gemensamma bilplatser placeras för servicekörning och korttidsparkering.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52335 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Bostädernas bilplatser och gästplatser och parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård placeras i parkeringshuset som byggs i LPA-området i kvarter 52335.

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m².

Av bostädernas bilplatser ska bilplatserna som är lämpade för rörelsehindrade uppgå till 2 bp/varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat tulee toteuttaa korttelin 52335 pysäköintitaloon siten että niistä on esteetön kulku rakennuksiin.

Parkeringsplatserna för rörelsehindrade ska placeras i parkeringshuset i kvarter 52335 så att de har fri passage till byggnaderna.

Polkupyöräpaikat / Cykelplatser

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto / Boende: minst 2 cp/ bostad

Liiketilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m² / Affärslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-ja AH-korttelialueelle kortteliin 52335.

Cykelplatser får placeras i LPA- och AH-kvartersområdet i kvarter 52305.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.

AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

Yleistä / **Allmänt**

Asuinkorttelit tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta.

Bostadskvarteren ska byggas som slutna kvarter så att byggnaderna är fast i varandra och skyddar bostadskvarterens innergård och Annefredsparken mot buller.

Kolmekerroksisten rakennusalojen rakennukset tulee toteuttaa julkisivuarkkitehtuuriltaan kaupunkipientalotyyppisinä rakennuksina.

Byggnader på byggnadsytor med tre våningar ska till fasadarkitekturen uppföras som byggnader av typen urbana småhus.

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

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

Rakennusoikeus. / **Byggrätt.**

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta. Näistä tiloista enintään 25 % saa rakentaa liiketiloina asemakaavakartalla osoitetun liiketilan rakennusoikeuden lisäksi.

Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,0 % av byggrätten. Av dessa utrymmen får högst 25 % byggas som affärslokaler utöver den byggrätt som anvisats för affärslokaler på detaljplanekartan.

Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen kerrosluvun estämättä.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostäderna eller på översta våningen oberoende av våningstalet.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen lukuun ottamatta irtaimistovarastoina käytettäviä väestönsuojia.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras på markplansvåningen med undantag av skyddsrum.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Kortteliin 52305 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon tai AH-korttelialueelle.

I kvarteret 52305 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset eller i AH-kvartersområdet.

Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Asukkaiden yhteistilat, sekä harrastetilat, tulee sijoittaa korttelikohtaisesti ryhmiteltyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkureitin suuntaan. Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Gemensamma utrymmen för de boende samt hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis grupperade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkets riktning. Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina.

De boendes klubb- och hobbyutrymmen ska placeras på en synlig plats i kvarterens markplansvåning, i gatans eller gångstråkets riktning så att de öppnar upp med stora dörrar och fönster.

Asukkaiden polkupyörävarastot tulee sijoittaa korttelikohtaisesti pääosin ryhmiteltyinä autopaikkojen korttelialueelle maantasokerrokseen tai asuinkortteleiden maantasokerrokseen.

De boendes cykelförråd boende ska placeras kvartersvis huvudsakligen grupperade till markplansvåningen i kvartersområdet för bilplatser eller i bostadskvarterens markplansvåning.

AH-korttelialueelle sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AKR-korttelin asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.

Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AKR-kvarteret får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområdet.

Huoltoajoyhteys AKR-korttelialueeen tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.

Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AKR-kvartersområdet ska ordnas genom AH-området.

Korttelit / **Kvarter**

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittavista väliaikaisista käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga användningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen ja asukkaiden yhteistilojen sijoittumisesta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

För varje kvarter ska i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan med avseende på bostäder som placeras i markplanet och placeringen av gemensamma utrymmen för de boende. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Maantasokerrokseen on korttelissa 52305 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään ja länteen avautuvalle julkisivulle.

I markplansvåningen i kvarteret 52305 ska man placera bostäder som öppnar sig mot innergården på minst en halv fasads sträcka på de fasader som öppnar upp söderut och västerut.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelin piha-aluetta (AK/AKR ja AH) koskeva yleissuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee sijoittaa koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena asuntopihoja lukuunottamatta.

Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område med undantag av bostadsgårdarna.

Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa.

I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas material, färgsättning, detaljer och takformer.

Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Kvartersfasaden mot Dickursbyvägen är betydande med tanke på stadsbilden och den ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa.

De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas så att de är cirka två våningar höga, och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. I avvikelse från detta tillåts en lägre passagehöjd endast i passager som är avsedda för gångtrafik.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta. Vähintään yhden porraskäytävän kulkureiteistä on oltava esteetön.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen. Minst en av trapphusets ingångar ska vara tillgänglighetsanpassad.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle korttelissa 52305 tai asuinrakennusten pohjakerrokseen korttelikohtaisesti keskitettyinä. Jätehuollon tilojen tulee sijaita korttelin huoltoajoyhteyden välittömässä läheisyydessä. Jätteille ei sallita syväkeräyssäiliöitä.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i LPA-kvartersområdet i kvarteret 52305 eller i bostadshusets bottenvåning kvartersvis koncentrerade. Utrymmena för avfallshantering ska ligga i den omedelbara närheten av kvarterets förbindelse för servicekörning. Underjordsbehållare tillåts inte för avfall.

Vesihuolto tulee mahdollistaa AKR- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AKR-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas genom AKR- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AKR-kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle tai puistoon.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Korttelin 52305 rakennusten välissä olevaa aukkoa tulee korostaa, ja se tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Passagen mellan byggnaderna i kvarteret 52305 ska framhävas och den ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur.

Rakennukset / **Byggnader**

Osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Julkisivut / **Fasader**

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu esimerkiksi sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till exempelvis indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20-30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja.

Arkitekturen i byggnadernas fasad ska variera med minst 20-30 m mellanrum så att det i byggnaderna bildas olika parallella fasader som sinsemellan tydligt skiljer sig åt.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään pääasiassa vaaleita ja luonnonläheisiä tai punatiilen sävyjä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.

Byggnadernas fasader ska till sin framtoning huvudsakligen vara ljusa och naturnära eller ha nyanser av rött tegel. Fasaderna kan varieras och ställvis framhävas med mörkare nyanser. Fasadmaterial ska användas på ett mångsidigt sätt.

Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja kasvikattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä.

I byggnader med sadeltak ska man följa en ljusare färgvärld som baserar sig på färgerna hos ängsväxter och i byggnader med växttak en mörkare färgvärld som baserar sig på färgerna hos rött tegel. Som accentfärg kan starka ängsväxtfärger användas.

Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, puuta, sekä rappausta.

Tegel, trä och rappning ska användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.

Tiilestä tehtyjen katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.

Gatufasaderna som byggts av tegel ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är murade på platsen.

Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.

Tegel ska användas på en mångsidigt sätt genom olika slags förband.

Puurunkoisten rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puu.

Fasadernas huvudmaterial i byggnader med trästomme ska vara trä.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshuset ska gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger öppnas upp i minst två väderstreck.

Väestönsuojat eivät saa sijoittua keskeisesti näkyville katujulkisivuille siten että ne muodostavat hallitsevan osan katujulkisivusta.

Skyddsrum får inte placeras i centralt synliga gatufasader så att de bildar en dominerande del av gatufasaden.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas

Arkadin leveyden tulee olla vähintään 3 m.

Arkaden ska vara minst 3 m bred.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material, färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.

Kivijalka / **Stenfoten**

Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsailla aukotuksilla, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureitille

Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråket.

Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, sekä perustelluista syistä vähäisissä määrin kadun puolella.

Utmed gatan ska stenfotsvåningen vara minst 4 m hög eller så ska stenfotens fasad ge ett intryck av att bestå av två våningar. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, och av motiverade skäl i viss mån på gatans sida.

Asuintalojen, maantasoasuntojen ja liiketilojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.

Bostadshusens, markplansbostädernas och affärslokalernas huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila.

I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras.

Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

Kadun varrella asukastilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Utmed gatan ska utrymmena för de boende vara sådana att de vid behov genast kan tas i bruk som affärslokaler.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Tikkurilantien katutilan viereissä sijaitsevan asuintilan lattiatason on oltava vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Golvnivån hos bostadsutrymmet invid Dickursbyvägens gaturum ska ligga minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Tikkurilantien puolella rakennusten yhtenäisesti jatkuvien yli 500 mm korkeiden sokkeleiden tulee vastata laatutasoltaan julkisivujen laatutasoa ja muodostaa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus muiden julkisivupintojen kanssa.

Mot Dickursbyvägen ska byggnadernas sammanhängande över 500 mm höga socklar hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna och bilda en enhetlig arkitektonisk helhet med de övriga fasadytorna.

Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävelyympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.

Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.

Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.

I stenfotsvåningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.

Parvekkeet / **Balkonger**

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone.

Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum.

Jos asunnon koko on vähintään 30 k-m², voi parvekkeen korvata ranskalaisella parvekkeella.

Om balkongen har en storlek av minst 30 m²-vy kan balkongen ersättas med en fransk balkong.

Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer.

Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.

Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida.

Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle tai puistoon aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.

De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan och parken ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan eller parken tillåts också skivformade kantväggar.

Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.

Balkongerna får överskrida byggnadsytan med högst 2 m.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.

Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita läpitalon asunnoissa, joiden varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella.

På fasaden mot Dickursbyvägen får man placera franska balkonger eller enstaka stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger i genomgående bostäder vars egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida.

Annefredinpolun puoleisille julkisivuille, korttelin 52305 kulkuaukon kohdalta Tikkurilantielle asti, ei saa korttelissa 52335 sijoittaa oleskeluparvekkeita. Jos asunnon varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella, näille julkisivuille saa kuitenkin sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita. Annefredinpolun puoleisilla julkisivuilla, korttelin 52305 kulkuaukosta kat/1 alueen alkuun asti, oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.

På fasaderna mot Annefredsstigen i kvarteret 52305 får vistelsebalkonger inte placeras mellan passagen i kvarteret 52305 och Dickursbyvägen. Om bostadens egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida får man dock på dessa fasader placera franska balkonger eller enskilda stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger. På fasaderna mot Annefredsstigen, från passagen kat/1 i kvarteret 52305 fram till början av området, ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.

Katot / **Tak**

Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella.

Taket ska byggas som ett sadeltak på de byggnadsytor där taknockens riktning har angetts med en detaljplanebeteckning. Sadeltaken ska ha taklutningen 1/3 eller brantare. Sadeltakens takfots- och taklinje och/eller taklutning ska variera med minst 15 m mellanrum på Dickursbyvägens sida.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av växttak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse.

Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av taktytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. Utrustning avsedd för produktion av förnybar energi ska placeras på övriga delar av taket.

Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

På vih-markerade byggnadsytor kan man på plana tak istället för växttak och trädgårdar alternativt också placera tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi.

Kattojen kasvikattoalueiden tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella.

Takens växttaksområden ska ligga på innergårdens sida i kvarteret.

Kattopuutarhoihin saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

I takträdgårdarna får takkonstruktioner och pergolor byggas.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat, sekä talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Kalla byggnader och konstruktioner samt ekonomibyggnader ska förses med växttak.

Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

De tekniska anordningar och den utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Pihat / **Gården**

AKR- ja AH- korttelialueen yhteenlaskettun vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AKR och AH ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalle asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.

De bostäder i markplansvåningen som öppnar upp mot kvarterets innergård ska på innergården ha bostadsvisa vistelsegårdarna och/eller terrasser med entré från kvarterets innergård.

Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2-4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.

Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2-4 m längre ut än balkongerna ovanför och området utanför balkonglinjen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd och/eller buskar och perenner som beaktar årstidernas växling.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.

I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.

Etelään ja itään suuntautuvien, asukkaiden pihaa rajaavien pysäköintilaitoksen julkisivujen eteen tulee istuttaa korttelin piha-alueelle suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja.

Framför parkeringsanläggningens fasader mot söder och öster, som avgränsar de boendes gård, ska högväxta och hållbara trädslag planteras i kvarterets gårdsområde.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

I gårdsområdet ska också högväxta och hållbara trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

Porrashuoneiden kulkureitit tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin kadun puolella kokonaan ja pihan puolella 1-2 m etäisyydelle asti ovesta. Kulkureiteillä tulee muutoin käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Trapphusens gångvägar ska beläggas helt och hållet med stenar eller plattor på gatans sida och till 1-2 meters avstånd från dörren på gårdens sida. I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Säilytettäväksi osoitetut piha-alueen osat on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

De delar av gårdsområdet som anvisats att bevaras ska inhägnas för tiden för byggandet och på dem får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får det inte finnas konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.

Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

AH-korttelialueelle voidaan sijoittaa neljä AKR-korttelialueen yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Fyra gemensamma bilplatser av AKR-kvartersområdet för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på AH-kvartersområdet. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Hulevedet / **Dagvatten**

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta. AKR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen. Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AKR kan ordnas i kvartersområdet AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu / **Buller och luftkvalitet**

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts.

Tikkurilatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle.

Bostäder som öppnar upp mot Dickursbyvägen ska också öppna upp mot innergården.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso.

De vistelsebalkonger och -terrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska planeras akustiskt och inglasas. Dimensioneringen ska grunda sig på bullernivån enligt riktvärdena.

Oleskeluun käytettävät piha-alueet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, ettei melutason ohjearvo ylity.

Gårdsområden och takterrasser som används för vistelse ska placeras och vid behov skyddas så att riktvärdet för bullernivån inte överskrids.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Hiilineutraalisuus / **Klimatneutralitet**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshusen ska uppföras så att de har en energiprestanda på minst energiprestandaklass A2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotannon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennusten kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

AKR-korttelialueen rakennuksia palveleva energiakaivoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

I AH-kvartersområdet får energibrunnar som betjänar AKR-kvartersområdet byggnader placeras.

Pysäköinti / **Parkering**

Asuinkerrostalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/ 3 asuntoa.

Flervåningshusens bostäder: minst 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 2 bp/ 3 bostäder.

Rivitalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/ asunto.

Radhusens bostäder: minst 1 bp/ 80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/ bostad.

Liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/60 k-m² (<2000 k-m²).

Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap/5000 k-m².

Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt minst 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoin pysäköintilaitokseen. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella.

Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till en parkeringsanläggning med omarkerade platser. Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen kan minskas för växelvis parkering utgående från en separat utredning.

Korttelin 52305 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2-4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

I AH-kvartersområdet för kvarter 52305 ska dessutom 2-4 gemensamma bilplatser placeras för servicekörning och korttidsparkering.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52305 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Bostädernas bilplatser och gästplatser och parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård placeras i parkeringshuset som byggs i LPA-området i kvarter 52305.

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m².

Av bostädernas bilplatser ska bilplatserna som är lämpade för rörelsehindrade uppgå till 2 bp/varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat tulee toteuttaa korttelin 52305 pysäköintitaloon siten että niistä on esteetön kulku rakennuksiin.

Parkeringsplatserna för rörelsehindrade ska placeras i parkeringshuset i kvarter 52305 så att de har fri passage till byggnaderna.

Polkupyöräpaikat / Cykelplatser

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto / Boende: minst 2 cp/ bostad

Liiketilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m² / Affärslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-ja AH-korttelialueelle kortteliin 52305.

Cykelplatser får placeras i LPA- och AH-kvartersområdet i kvarter 52305.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.

AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Rakennusoikeus. / **Byggrätt.**

Kortteleiden 52305 ja 52335 kiinteistömuuntamoja saa sijoittaa AH-korttelialueille. Kiinteistömuuntamoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Fastighetstransformatorer för kvarteren 52305 och 52335 får placeras i AH-kvartersområden. Fastighetstransformatorer får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

AH-korttelialueille saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia 100 k-m² kortteliin 52305 ja 200 k-m² kortteliin 52335 siten että ne muodostavat istutusten kanssa viihtyisiä pihatiloja. Talousrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja muodostaa niiden ja pihan kanssa harmoninen kokonaisuus. Talousrakennusten katot tulee toteuttaa kasvikattoina.

I AH-kvartersområdet i kvarteret 52305 får 100 m²-vy servicebyggnader i ett plan byggas och 200 m²-vy i kvarteret 52335 så att de tillsammans med planteringarna bildar trivsamma gårdsytor. Ekonomibyggnaderna ska till sin arki-tektur följa arkitekturen i de omgivande bostadshusen och tillsammans med dem och gården bilda en harmonisk helhet. Ekonomibyggnadernas tak ska byggas som växttak.

AH-korttelialueelle sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AKR- ja AK-korttelien asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.

Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AKR- och AK-kvarter får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområden.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas.

Huoltoajoyhteys AK- ja AKR-korttelialueiden tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.

Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AK- och AKR-kvartersområdena ska ordnas genom AH-området.

Korttelit / **Kvarter**

Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Kvartersområdet ingår i herrgårdsområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.

Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.

AH-korttelialueelle tulee sijoittaa AK- ja ARK-korttelialueiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

Gemensamma lek- och vistelseområden för AK- och AKR-kvartersområden ska placeras i AH-kvartersområden.

Piharakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Gårdens konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.

AK- ja AKR-korttelialueiden rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner i kvartersområdena AK och AKR får skjuta ut i kvartersområdena AH.

Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueelle.

Balkongerna får sträcka sig ut på kvartersområdena AH.

Piha / **Gården**

AK-, AKR- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.

Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK, AKR och AH ska vara minst 1,0.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelin (AK/AKR ja AH) koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin. Pihasuunnitelman tulee perustua kaavavaiheen viitesuunnitelmaan.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna. Planen för gården ska utgå från den riktgivande planen för planskedet.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Korttelialueen piha tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Kvarterets gård ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.

Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena.

Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område.

Vesihuolto tulee mahdollistaa AKR-, AK- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AKR- ja AK-alueiden tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas genom AKR-, AK- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AKR- och AK-kvartersområde, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Pihan kasvillisuuden tulee olla monilajista ja monikerroksellisesta.

Gårdens växtlighet ska vara mångsidig och bestå av flera skikt.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

I gårdsområdet ska också storvuxna trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia.

Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna.

Korttelin yhteispihalle voidaan sijoittaa 4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin tai läpäisevin pinnoin. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Fyra gemensamma bilplatser för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på kvarterets gemensamma gård. Bilplatserna ska beläggas med gräsarmering eller genomsläppliga ytor. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Hulevedet / **Dagvatten**

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

AK- ja AKR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK och AKR kan ordnas i kvartersområdet AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Hiilineutraalisuus / **Klimatneutralitet**

AH-korttelialueille saa sijoittaa AK- ja AKR-korttelialueiden rakennuksia palvelevia energiakaivoja.

I kvartersområden får energibrunnar som betjänar AK- och AKR-kvartersområden byggnader placeras.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Yleistä / **Allmänt**

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

Lokaler för specialaffärer som kräver mycket utrymme får placeras i området, såsom bil-, järn-, möbelaffärer och handelsträdgårdar.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Dagligvaruaffärer eller enheter för centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja.

I området får kontorslokaler och ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader placeras.

Rakennusoikeus. / **Byggrätt.**

Kortteliin 52335 tulee varata tila liiketilan kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon.

I kvarteret 52335 ska plats reserveras för affärslokalens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset.

Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Korttelit / **Kvarter**

Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad.

Ravintolatilat tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.

Restauranglokalerna ska placeras i byggnadens gatuplan.

Rakennukset / **Byggnader**

Osa rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett höglassigt urbant gaturum och det ska anslutas till gatan på ett smidigt sätt.

Korttelin kivijalkakerroksen tiloja tulee avata isoin lasipinnoin kadun ja jalankulkureittien suuntaan.

Lokalerna i kvarterets stenfotsvåning ska öppnas upp med stora glasytor mot gatan och gångstråken.

Rakennusten värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin.

Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och rött tegel.

Tekniset tilat ja iv-konehuoneet on integroitava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Tekniska utrymmen och ventilationsmaskinrum ska integreras så att de utgör en del av byggnadens arkitektur.

Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.

Byggnadens huvudentré ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Katot / **Tak**

Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alan on oltava kasvikattoa. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

På vih-markerade byggnadsytor ska takytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Pihat / **Gårdar**

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

En kalkyl över gröneffektiviteten ska bifogas till planen över gårdsområdet, vilken ska ingå i bygglovsansökan.

Huoltoajon ja lastauksen tulee tapahtua KM-korttelialueella.

Servicekörning och lastning ska ske i KM-kvartersområdet.

Parkkipaikkojen ja piha-alueen tulee olla nurmikiveä tai vettä läpäisevää kivetystä tai laatoitusta. Jalankulkureitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Parkeringsplatserna och gårdsområdet ska bestå av gräsarmering eller stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten. Gångstråken ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Piha-alueelle istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Träden som planteras i gårdsområdet ska bestå av högväxta och hållbara trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Hulevedet / **Dagvatten**

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska man för hela kvarteret utarbeta en gemensam dagvattenplan samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu / **Buller och luftkvalitet**

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 28 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Hiilineutraalisuus / **Klimatneutralitet**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Toimisto- ja liikerakennukset tulee toteuttaa vähintään B2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Kontors- och affärsbyggnaden ska uppföras så att den har en energiprestanda på minst energiprestandaklass B2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotannon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennusten kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti / **Parkering**

Autopaikat / Bilplatserna

Toimistot: vähintään 1 autopaikka/50 k-m².

Kontor: minst 1 bilplats/50 m²-vy

Liiketilat: vähintään 1 ap/ 50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/ 60 k-m² (<2000 k-m²).

Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).

Autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteliin 52335 pysäköintilaitokseen.

Bilplatser får placeras i LPA-området i parkeringsanläggningen i kvarteret 52335.

Polkupyöräpaikat / Cykelplatser

Toimistotilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m².

Kontorslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy

Liiketilat: vähintään 1 pp/ 70 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 pp/ 50 k-m² (<2000 k-m²). Puolet paikoista on toteutettava katetuissa tiloissa.

Affärslokaler: minst 1 cp/ 70 m²-vy (> 2000 m²-vy), eller minst 1 cp/ 50 m²-vy (< 2000 m²-vy). Hälften av platserna ska placeras i övertäckta utrymmen.

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa kortteliin 52335 LPA-alueelle.

Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteret 52335.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.

VP Puisto.

Park.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Kvartersområde för bilplatser

Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueille saa sijoittaa AK- ja AKR-korttelialueiden autopaikkoja.

I LPA-områdena i kvarteren 52305 och 52335 får bilplatser för kvartersområdena AK och AKR placeras.

Korttelin 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa KM-korttelialueen autopaikkoja.

I LPA-området i kvarteret 52335 får bilplatser för KM-kvartersområdet placeras.

Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa AK-, AKR- ja KM-korttelialueiden polkupyörien säilytystiloja.

Utrymmen för cykelförvaring för AK-, AKR- och KM-kvartersområdet får placeras i LPA-områdena i kvarteren 52305 och 52335.

Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueen pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, pyörän säilytys- ja huoltotiloja, palvelu- ja liikuntatiloja, jäte- ja huoltotiloja, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja, energiajakotiloja, maalämpökaivoja sekä muita uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

I LPA-områdets parkeringsanläggningar i kvarteren 52305 och 52335 får man placera gemensamma utrymmen för de boende, utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar, service- och motionslokaler, soprum och underhållsutrymmen, affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsekonomi, energidistributionsutrymmen, jordvärmebrunnar och andra anordningar avsedda för produktion av förnybar energi.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.

Kortteleihin 52305 ja 52335 tulee varata tila pysäköintirakennusten kiinteistömuuntamoa varten. Pysäköintirakennuksiin saa sijoittaa myös asuin- ja liikerakennusten kortteleiden kiinteistömuuntamoja.

I kvarteren 52305 och 52335 ska plats reserveras för en fastighetstransformator i parkeringshuset. I parkeringsanläggningarna får också fastighetstransformatorer för bostads- och affärsbyggnadskvarteren placeras.

Korttelin 52305 pohjakerrokseen Tikkurilantien ja Pytinojankujan varteen saa rakentaa liiketiloja enintään 200 k-m².

I bottenvåningen i kvarteret 52305 får affärslokaler om max 200 m²-vy byggas längs Dickursbyvägen och Pyttisbäcksgränden.

Korttelit / **Kvarter**

LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6 ja/tai jyvitettynä niiden kortteleiden kesken, joiden autopaikat sijaitsevat kyseisellä korttelialueella.

Målsättningstalet för gröneffektiviteten i LPA-kvartersområdet ska vara minst 0,6 och/eller graderad mellan de kvarter vars bilplatser ligger i kvartersområdet.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Rakennukset / **Byggnader**

Osa rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääosin istuttaa. Kulkureittien kohdalla rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska anslutas till gatan på ett smidigt sätt. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen planteras. Vid färdvägarna ska utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Pysäköintilaitoksen kivijalkaan, jalankulkureittien varrelle, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen.

I parkeringsanläggningens stenfot, längs gångstråken, ska man placera funktioner som aktiverar gaturummet och/eller göra stenfoten intressant genom visuella medel.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas.

Katolle saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

På taket får anordningar avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Parkeringsanläggningen ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä.

arkeringsanläggningen ska vara praktfull till arkitekturen.

Korttelissa 52335 pysäköintilaitoksen Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien risteyksen kulmaa tulee korostaa alueen maamerkkinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin.

I kvarteret 52335 ska parkeringsanläggningens hörn i korsningen av Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg framhävas som områdets landmärke genom arkitektur och/eller konst.

Pysäköintilaitosten julkisivuissa voi käyttää materiaalina tiiltä, puuta, rappausta, lasi- tai lasilankkupintoja, metallisia osia sekä erilaisia verkkoratkaisuja köynnösten kasvun tueksi. Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittelyn tulee sopia asuinkorttelien sävy- ja materiaalimaailmaan.

I parkeringsanläggningens fasader kan man som material använda tegel, trä, puts, glas- eller profilglasytor, metalldelar och olika nätlösningar som växtstöd för klätterväxter. Parkeringsanläggningens fasadbehandling ska passa ihop med bostadskvarterets nyanser och material.

Pysäköintilaitoksen värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin.

Parkeringsanläggningens färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och rött tegel.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja viereisten ja vastapäisten rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos fasaderna i bostadshusen intill och mittemot. På gårdssidan ska parkeringsanläggningens vägg förhindra störningar som parkeringen orsakar för bostadshusen och kvartersgården.

Katot / **Tak**

Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av takytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. På övriga delar av taket ska anordningar avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Korttelissa 52305 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella. Korttelissa 52335 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita viereisten asuinrakennusten puolella.

I kvarteret 52305 ska området med gröna tak ligga på innergårdens sida i kvarteret. I kvarteret 52335 ska området med gröna tak ligga på de intilliggande byggnadernas sida.

Pihat / **Gårdar**

Korttelissa 52305 tulee Pytinojankujan ja Tikkurilantien puolella pysäköintilaitoksen julkisivuilla käyttää istutuksina pensaita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta.

I kvarteret 52305 ska man vid parkeringsanläggningens fasad mot Pyttisbäcksgränden och Dickursbyvägen som planteringar använda buskar och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag reserveras.

Korttelissa 52335 tulee luoteeseen suuntautuvalla pysäköintilaitoksen julkisivulla käyttää istutuksina köynnöksiä ja pensaita tai kapeakasvuisia, kestäviä puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä muut tarvittavat rakenteet.

I kvarteret 52335 ska man vid parkeringsanläggningens fasad mot nordväst som planteringar använda klätterväxter och buskar eller smala hållbara träd, och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och andra nödvändiga konstruktioner reserveras.

Korttelin 52335 piha-alueen luoteiskulmaan istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia, kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

De träd som planteras i gårdsområdets nordvästra hörn i kvarteret 52335 ska bestå av högväxta hållbara trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Ajoalueen tulee olla vettä läpäisevää materiaalia. Jalankulkureitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Körområdet ska bestå av ett vattengenomträngligt material. Gångstråken ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Hulevedet / **Dagvatten**

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.

Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filtrerande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu / **Buller och luftkvalitet**

LPA-rakennus korttelissa 52305 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tikkurilantieltä ja Pytinojankujalta korttelin sisäpihalle.

LPA-byggnaden i kvarteret 52305 ska uppföras så att den förhindrar spridning av buller från Dickursbyvägen och Pyttisbäcksgränden till kvarterets innergård.

LPA-rakennus korttelissa 52335 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tuusulanväylältä ja Tammiston kauppatieltä korttelin 52335 asuinrakennuksiin.

LPA-byggnaden i kvarteret 52335 ska uppföras så att den förhindrar spridning av buller från Tusbyleden och Rosendals handelsväg till bostadshusen i kvarteret 52335.

Hiilineutraalisuus / **Klimatneutralitet**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotannon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennusten kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadens arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

	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.
3	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52305	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PYTINOJANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	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.
VIII (2/3)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på dess största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
x	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.	Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	Genomfartsöppning i byggnad
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
33 dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
l	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Alue on kivettävä tai laatoitettava siten, että se tulee muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden korttelin 52335 yhtenäisesti kaupunkitilaksi rakennettavan alueen kanssa.	Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten. Området ska beläggas med stenar eller plattor så att det bildar en enhetlig helhet med det område som byggs som ett enhetligt stadsrum i kvarteret 52335.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall planteras.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som ska bevaras / planteras.
vih	Kasvikatto.	Växttak.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Suojeltavien puiden säilyttämisestä on tehtävä riskiarvio ja puita ympäröivän maaperän puhdistamisesta kunnostussuunnitelma. Puut on säilytettävä jos se on riskiarvion perusteella mahdollista ja niitä ympäröivä maaperä on puhdistettava kunnostussuunnitelman mukaisesti. Jos puita ei riskiarvion perusteella pystytä säilyttämään, ne on korvattava uusilla.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Det ska göras en riskbedömning av bevarandet av de träd som ska skyddas och en iståndsättningsplan för saneringen av den mark som omger träden. Träden ska bevaras om det är möjligt enligt riskbedömningen och den omgivande marken ska saneras i enlighet med iståndsättningsplanen. Om träden på grundval av riskbedömningen inte kan bevaras ska de ersättas med nya.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. kat/1 Alue tulee suunnitella laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Alueelle tulee olla istutuksia, myös riittävän kokoisina taimina kookkaiksi kasvavia kestäviä puita, ja oleskelupaikkoja. Alueen tulee liittyä luontevasti yhtenäiseksi tilaksi viereisen jalankulkureitin kanssa. kat/2 Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana. Alueelle tulee istuttaa riittävän kokoisina taimina kookkaiksi kasvavia kestäviä puita sekä kerroksellisesti kasvavia pensaita ja muuta kasvillisuutta.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. kat/1 Området ska planeras som ett högklassigt och trivsamt offentligt uterum. I området ska det finnas planteringar, också tillräckligt stora plantor av högväxta hållbara träd, och en vistelseplats. Området ska på ett naturligt sätt bilda ett enhetligt rum med den intilliggande gångleden. kat/2 Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum. I området ska man plantera högväxta hållbara träd som tillräckligt stora plantor samt buskar och annan växtlighet som växer i skikt.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
jk/h	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Riktgivande, för områdets interna gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
(52305)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset / **Bestämmelser som gäller hela planområdet**

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras senast i samband med schaktnings-, byggnads- och/eller grävåtgärder.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Tikkurilantielle tuleva raitiotie ja sen liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja runkomelu siten, että asuinhuoneissa liikennetärinä $v_{w,95}$ saa olla enintään 0,30 mm/s sekä runkomelu L_{prm} enintään 35 dB ja toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä $v_{w,95}$ saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu L_{prm} enintään 40 dB.

I planeringen och uppförandet av byggnaderna ska man beakta spårvägen som kommer till Dickursbyvägen och vibrationer och stombuller som trafiken på spårvägen eventuellt orsakar så att trafikvibrationerna $v_{w,95}$ i bostadsrummen får uppgå till högst 0,30 mm/s och stombullret L_{prm} till högst 35 dB, och i kontors-, paus- och möteslokaler för trafikvibratione

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittavat toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller- och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.

I området ska översiktsplanen för konst i Aviapolis iakttas.

Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en gemensam belysningsplan för kvarteret.

Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille, kadun vierusalueille, istutusalueille, puistoalueille tai pihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee sopia pelastuslaitoksen ja kaduista- ja puistoista vastaavan kaupungin yksikön kanssa.

Det är inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning i gatuområden som reserverats för gång och cykling och i regel inte heller i andra gatuområden, områden vid gator, planteringsområden, parkområden eller på gårdar. Om eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket och stadsenheten för gator och parker.

Rakentamisjärjestys / **Byggnadsordning**

Rakentamisjärjestyksessä on huomioitava seuraavaa:

I byggnadsordningen ska följande beaktas:

Tammiston kauppatien puoleiset KM- ja LPA-alueet on rakennettava ennen kortteliin 52235 asuinrakentamisen toteuttamista, jotta meluestevaikutuksesta Tuusulanväylän suuntaan voidaan varmistua.

KM- och LPA-områdena på Rosendals handelsvägs sida ska byggas innan bostadsbyggandet genomförs i kvarteret 52235 för att säkerställa en bullerskyddande effekt mot Tusbyleden.

Kortteleiden rakentaminen tulee vaiheistaa siten että ensin rakentuvat kortteleiden pohjois- ja itäreunan osat. Seuraavaksi tulee rakentua Annefredin polun varteen sijoittuvat rakennukset.

Byggandet av kvarteren ska ske i etapper så att kvarterens norra och östra kant byggs först. Sedan ska byggnaderna som placeras längs Annefredsstigen byggas.

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

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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 ställts på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Merja Häsänen, Aluearkkitehti, 23.9.2024 13.12

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002522 MANTTAALITIE 1 JA 3

VEROMIES

Havainnekuva (ARCO).

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002522. Kaavoitus on tullut vireille 03.04.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos:

Korttelit 52305 ja 52335 sekä katualue ja pieni osa Annefredin puistosta kaupunginosassa 52, Veromies (kumoutuva asemakaava korttelissa 52305, katualueella, sekä pienessä osassa Annefredinpuistoa kaupunginosassa 52, Veromies).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelit 52305 ja 52335 kaupunginosassa 52, Veromies.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen rakentaminen tehokkaiksi kaupunkikeskusta-kortteleiksi. Kortteleihin sijoittuu asumista, sekä liike- ja toimistotiloja. Kortteleiden väliin tulee uusi kevyen liikenteen yhteys. Osa katualueesta ja nykyisestä korttelialueesta muutetaan puistoksi ja liitetään osaksi Annefredinpuistoa.

Kaavaan liittyy 2 maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Anne Polvi, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, anne.polvi@vantaa.fi, puh. 040-7507339.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tuusulanväylän länsipuolella osoitteessa Manttaalitie 1 ja 3. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Tammiston kauppatiehen, etelässä Manttaalitiehen ja lännessä kortteliin 52304. Manttaalitien läntinen osa kuuluu mukaan alueeseen. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa noin 1,5 km, lentoasemalle noin 3 km ja Jumboon noin 1 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistaja teki asemakaavan muutoshakemuksen 15.8.2022.
- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 15.09.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 03.04.2023 ja sai numeron 002522.
- Mielipiteet asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 05.05.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 30.05.2023
- Hankkeesta järjestettiin 19.04.2023 asukastilaisuus.

- Asemakaavaehdotuksen pohjaksi työstettiin viitesuunnitelmaa vuoden 2023 keväästä vuoden 2024 alkuun. Samalla laadittiin katujen yleissuunnitelma, sekä tehtiin meluselvitys, maaperätutkimuksia ja hiilineutraalisuusselvitys. Viitesuunnitelma päivitettiin hulevesisuunnitelman osalta 2024 syksyllä kun ympäröivien katujen suunnitelmat olivat tarkentuneet.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 24.4.-23.5.2024.
- Lausunnot (12 kpl) pyydettiin 23.5.2024 mennessä Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Telia Companylta, DNA:lta, ClobalConnectilta, ja ELTEL:iltä.
- Lausunnot (7 kpl) saatiin TUKES:ilta, Vantaan energialta ja Vantaan energia sähköverkoilta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Telia Companylta, ELTEL:iltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) ja Uudenmaan ELY-keskukselta.
- Asemakaavamuutosehdotusta ja kaavaselostusta tarkistettiin lausuntojen perusteella.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 22
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 35
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 35
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 35
3.3. Asemakaavan tavoitteet 44
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 48
4. Asemakaavan kuvaus 54
4.1 Kaavan rakenne 54
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 57
4.3 Aluevaraukset 59
4.4 Kaavan vaikutukset 67
4.5 Ympäristön häiriötekijät 77
4.6 Nimistö 78
5. Asemakaavan toteutus 79
6. Kaavatyöhön osallistuneet 80
7. Asemakaavan seurantalomake 82
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 84

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosluonnos ja kaavamääräykset
- Rakennettavuusluokitukset
- Viitesuunnitelma, päivitetty (erillisenä liitteenä)
- Meluselvitys: Asemakaavan muutos Manttaalitie 1–3, Vantaa, liikennemeluselvitys, Promethor, 29.1.2024 (erillisenä liitteenä)
- Hiilineutraalisuusselvitys: Manttaalitie 1–3 hiilineutraalisuusselvitys, Teemu Salonen ja Fanni Hyväri, Granlund Oy, 21.12.2023 (erillisenä liitteenä)
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä)
- Koonti asemakaavaehdotuksen lausunnoista (erillisenä liitteenä)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Vantaan ratikan kaavarunko, kaupunginvaltuusto 19.6.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 002522 MANTTAALITIE 1, 3, 2023, 03.04.2023
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021, Koosteraportti. Faunatica. Faunatican raportteja 38/2021
- Vantaan ratikan yleissuusuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019.
- Vantaan ratikan katusuunnittelu, Ramboll (käynnissä)
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Vantaan ratikka, Lentokenttä-Tikkurila, Sweco 23.5.2022
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Vantaan ratikka, Lentokenttä-Tikkurila, Sweco, 17.2.2023
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis – Avipoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys. Loppuraportti 7.6.2021. Real Idea.
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapoliksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy.
- SE1251, Avain Rakennuttaja Oy, Manttaalitie 1, Vantaa, Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti, Sipti Environment Oy, 30.3.2022.
- Avain Yhtiöt Oy, Manttaalitie 1–3, Vantaa, Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti, SE1553, Sipti Environment Oy, 21.12.2023.
- Vantaan kaupungin meluselvitysohje maankäytön suunnitteluun, Vantaa 2021.
- Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2023/2024, Tilastoja 2024:1, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitietopalvelu, 2024.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan asuinrakennusten sekä liiketilojen rakentaminen nykyiselle toimitilarakennusten korttelialueelle. Hanke tiivistää kaupunkirakennetta ja tuo uutta asumista ja työpaikkoja hyvin saavutettavaan paikkaan, tulevan Vantaan ratikan linjan varteen. Kaavamuutoksen mukaiset rakennusmassat muodostavat tärkeän melulta suojaavan muurin Annefredinpuiston ja tulevan Atomin koulun ja päiväkodin suuntaan. Kaavamuutos laajentaa Annefredinpuistoa. Kaavassa suojellaan maisemakuvallisesti merkittävä puuryhmä.

Rakennukset muodostavat Tikkurilantien varteen kaksi suurta asuinkorttelia, joiden välistä saadaan johdettua uusi, vehreä jalankulun ja pyöräilyn reitti. Asuinkorttelien rakennukset suojaavat vehreitä sisäpihoja ja niiden takana olevaa Annefredinpuistoa melulta. Asuinrakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä 3–9 siten että melunsuojauksen kannalta välttämättömät korkeimmat rakennusmassat on sijoitettu Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien suuntaan. Läntisen asuinkorttelin kolmekerroksisiin rakennuksiin sijoittuu rivitalotyyppisiä asuntoja. Liikerakennus jakautuu 3- ja 5- kerroksiseen osaan. Pysäköinti on sijoitettu pääosin 7-kerroksisiin pysäköintilaitoksiin. Annefredinpolun varrelle sijoittuu suojeltava mäntyryhmä, taskupuisto ja aukiomainen julkinen ulkotila reunustavine kivijalan liiketiloineen. Tikkurilantien varteen sijoittuu asukastiloja.

Rakennukset Tikkurilantien varrella ovat pääosin harjakattoisia ja edustavat väritykseltään vaaleita niittykasvien värejä. Etelän suuntaan väritys perustuu punatiilen värimaailmaan, ja viherkattoiset tasakatot hallitsevat kattomaailmaa. Rakennusten julkisivujen arkkitehtuuri vaihtuu 20–30 m välein. Kolmikerroksiset rakennukset ovat town house-tyyppisiä. Asukkaiden oleskeluparvekkeet sijoittuvat melun takia pääosin sisäpihoille. Rakennuksia reunustavat istutukset.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus on 33 400 k-m^2 (AK e_k=3,32; AK+AH e_k =2,32) ja asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) rakennusoikeus on 24 370 k-m2 (e_k =2,43; AKR+AH e_k =1,79). Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) rakennusoikeus on 300 k-m2 (e_k =0,04). Liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) rakennusoikeus on 6 000 k-m^2 (e_k =1,87). Kokonaisrakennusoikeus on 64 070 k-m^2. Rakennusoikeus nykyiseen nähden suurenee 28 470 k-m^2. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 1150 uutta asukasta ja 120 työpaikkaa alueelle.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia rakennusmateriaaleista, uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta.

Kuva 2. Havainnekuva (ARCO).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asvaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa.

Suunnittelualue sijoittuu Veromiehessä lähelle Tuusulanväylää. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä rakennuksia, aikaisemmat alueella sijainneet rakennukset on purettu. Suunnittelualueella on vuosikymmeniä aiemmin sijainnut Annefred-niminen tila, joka on ollut peltojen ympäröimää pihapiiriä. Sen entisellä alueella on lähiympäristöään huomattavasti iäkkäämpiä puuyksilöitä ja runsaasti lahopuuta. Kenttäkerroksen lajistossa on jäänteenä vanhoja perennoja. Kohteen lahopuusto ja iäkkäät puuyksilöt ovat arvokkaita sekä maisemallisesti että luonnon monimuotoisuuden kannalta. Osa vanhoista männyistä on tunnistettu säilytettävän arvoisiksi. Suunnittelualueella on muutakin vanhaa ja nuorempaa puustoa, sekä niittyä ja muuta kasvillisuutta. Suunnittelualueen keskellä ja itäosassa on tie ja hiekkakenttiä, joka toimivat tällä hetkellä pysäköintialueina.

Kuva 3. Ilmaviistokuva alueesta vuodelta 2019. Suunnittelualue on rajattu valkoisella katkoviivalla. Asemakaavamuutosluonnoksen alue on laajuudeltaan noin 4,1 ha.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajalle savitasangolle ja sen pohjoisreunan keskivaiheilla on vähän korkeampi moreenialue, jonka keskellä on kalliokumpare. Suunnittelualue on ollut vuoden 1933 Pitäjäkartan mukaan Annefredin tilan peltona ja pihapiirinä ja tilan alkuperäinen päärakennus on sijainnut moreenialueella.

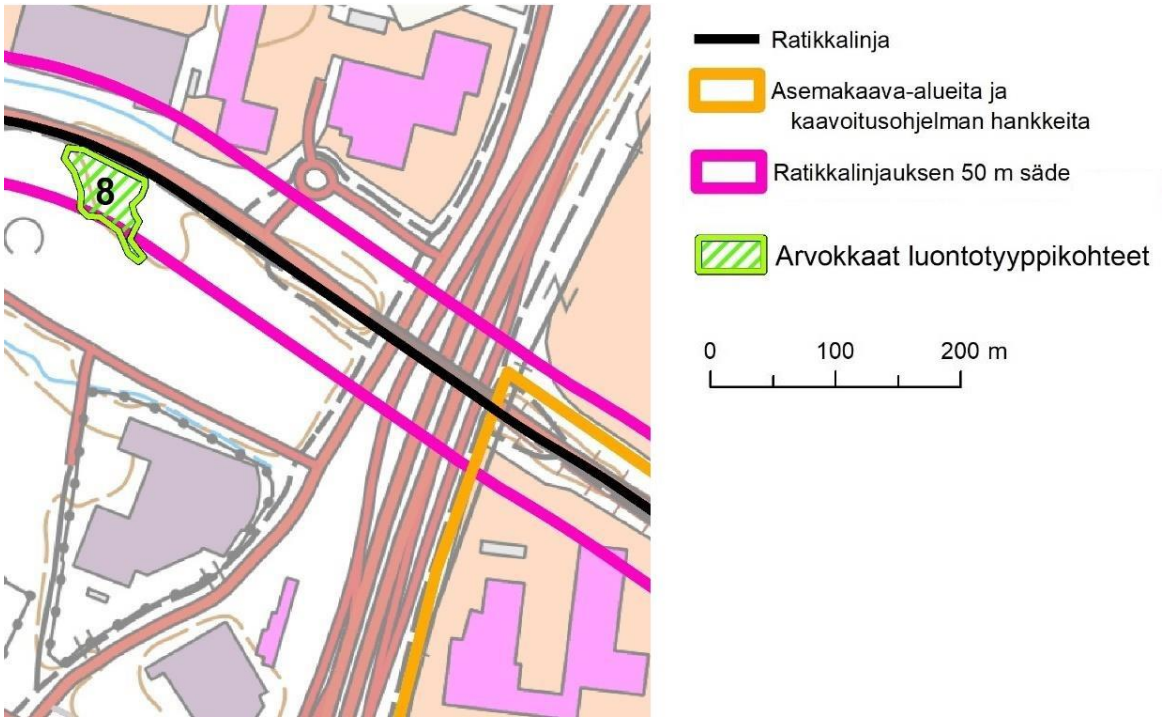
Suunnittelualueen kaakkoiskulma, sekä sen sisällä kulkevat tiet ja pysäköintialueet ovat täyttömaata. Peruskartan 1967 mukaan, moreenialueen viereisellä täyttömaalla on sijainnut tilan uusi päärakennus ja alueen kaakkoiskulmassa suuri teollisuusrakennus.

Maastonmuodoiltaan alue on kohtalaisen tasaista. Maasto on korkeampaa moreenialueen ja kallion kohdalla. Maanpinnan korot vaihtelevat +22.5 metristä +26.3 metriin merenpinnan yläpuolella.

Kasvillisuus ja eläimistö

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Suunnittelualueella on sijainnut Annefredin tilan pihapiiri rakennuksineen ja peltoja, sekä niiden lisäksi teollisuusrakennuksia. Käyttämättä jääneet pellot ovat jääneet niityiksi ja osin pikkuhiljaa metsittyneet. Metsittyneissä osissa kasvaa eri-ikäistä puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tilan pihapiiristä on jäänyt jäljelle lisäksi vanhoja puita ja pihaistutuksia.

Vantaan ratikan kaavarungon luontoselvityksessä (Faunatica 2020 ja 2021) tutkittiin myös suunnittelualueen luontoarvot. Alueelta selvitettiin luontotyypit, geologiset kohteet sekä lahokaviosammaleen, linnuston, lepakoiden ja liito-oravan esiintyminen. Alueella ei havaittu arvokkaita geologisia kohteita, lahokaviosammalta, erityisesti huomioitavia lintulajeja, eikä lepakoita ja liito-oravia. Alueella ei havaittu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavia kohteita. Luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee kuitenkin metsittynyt entinen pihapiiri, joka on muu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde.



Kuva 4. Arvokkaat luontotyyppikohteet (Faunatica 2020).

Muu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde

Luontoselvityksen mukaan alueella sijaitseva kohde on pienialainen, puustoinen kuvio, joka ollut vuosikymmeniä aiemmin peltojen ympäröimää pihapiiriä. Kuviolla on lähiympäristöään huomattavasti iäkkäämpiä puuyksilöitä ja runsaasti lahopuuta. Järeimmät männyt ovat rinnankorkeusläpimitaltaan yli 60 cm, vanhojen koivujen yltäessä yli 50 cm:n rinnankorkeusläpimittaan. Kohteessa on runsaasti lahopuuta, lähinnä huomattavan jykeviä koivuja maapuina. Kohde ei edusta mitään luontaista luontotyyppiä tai perinnebiotooppia. Luontoselvityksen mukaan kohteen lahopuusto ja iäkkäät puuyksilöt ovat arvokkaita sekä luonnon monimuotoisuudelle että maisemallisesti. Kenttäkerroksen lajistossa on jäänteenä vanhoja perennoja, joita ei ole kartoitettu tarkemmin.

Kohteessa sijaitsee kahdeksan puun ryhmä vanhoja mäntyjä, jotka on merkitty suojeltaviksi arvopuiksi.

Kuva 5. Suojeltavien mäntyjen ryhmä.

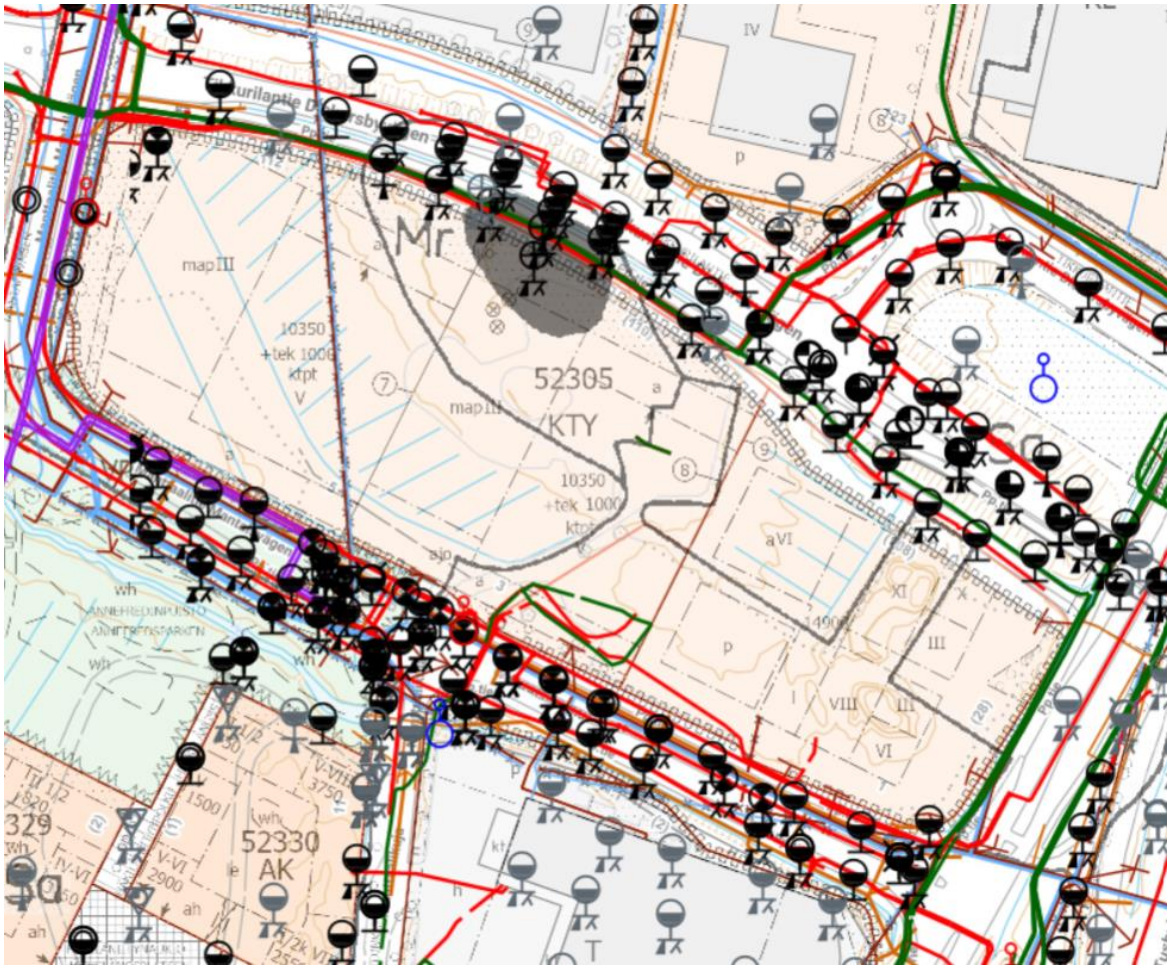
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Palo-ojan valuma-alueeseen. Nykyisin alue on rakentamatonta niittyä ja nuorehkoa metsää ja siellä sijaitsee vanhoja metsäojia. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

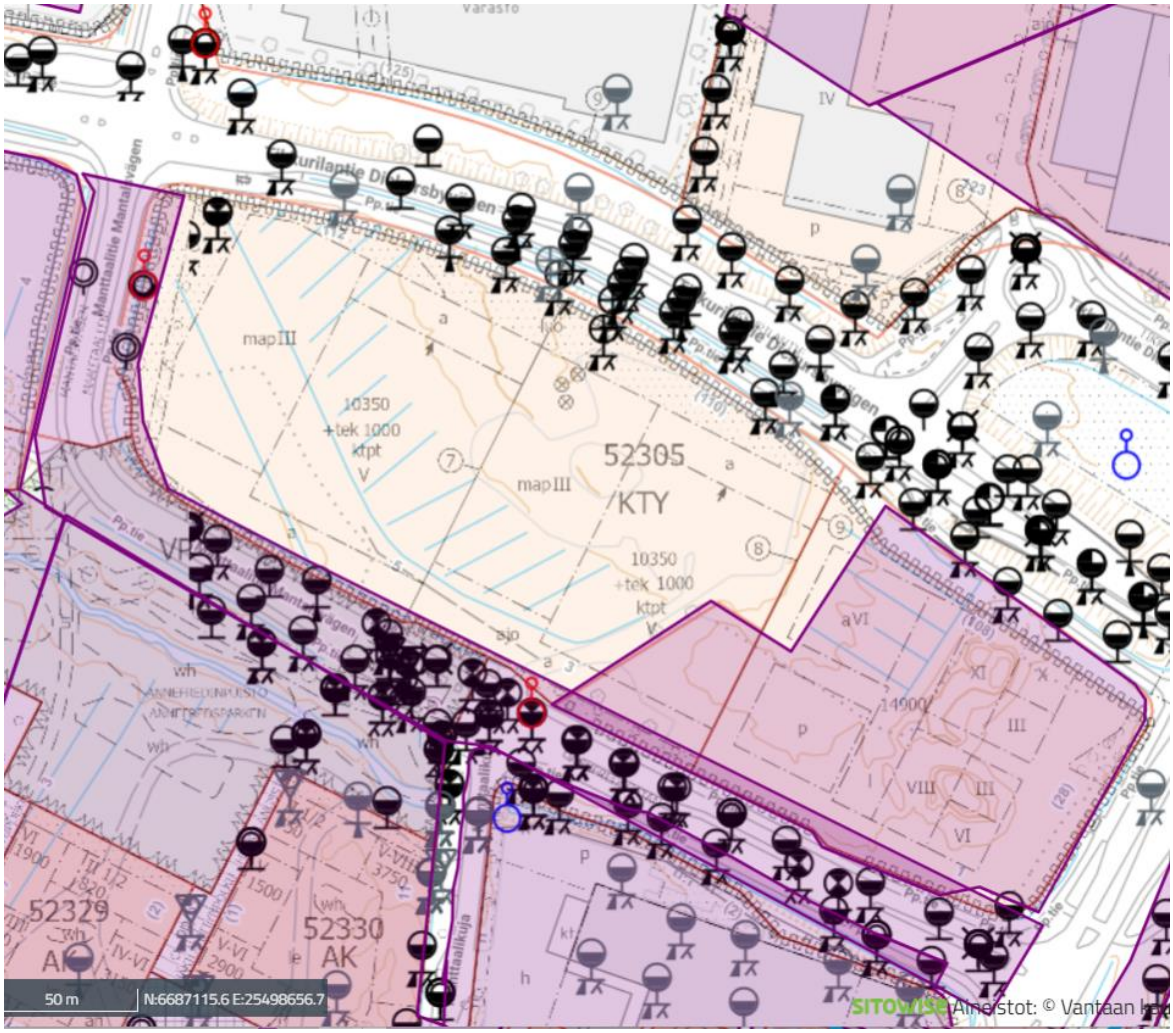
Maaperä

Maanpinnan korkeus vaihtelee noin välillä +22,9-+26,3. Korttelissa ei ole tehty pohjatutkimuksia. Korttelin pohjamaa on arvioitu korttelin ympäriltä tehdyistä kairauksista ja maaperäkartan perusteella (kuva 6). Pääasiassa pohjamaa on savea ja osin moreenia ja avokalliota. Savea on noin 0–4 m, jonka alla on noin 1–4 m paksuinen siltti tai hiekkakerros. Hiekan alla on tiivis moreeni. Kairaukset ovat päättyneet noin 1–12 m syvyyteen. Korttelin keskikohdalla pohjoisella reunalla on pieni kallioalue, jota peittää moreenikerros. Kallion pintaa ei ole varmistettu porakonekairauksin.

Itäpuolella olevan pohjavesiputken mukaan pohjavesi on ollut korkeimmillaan 0,85 m syvyydellä maanpinnasta ja syvimmillään 1,75 m maanpinnan alapuolella.



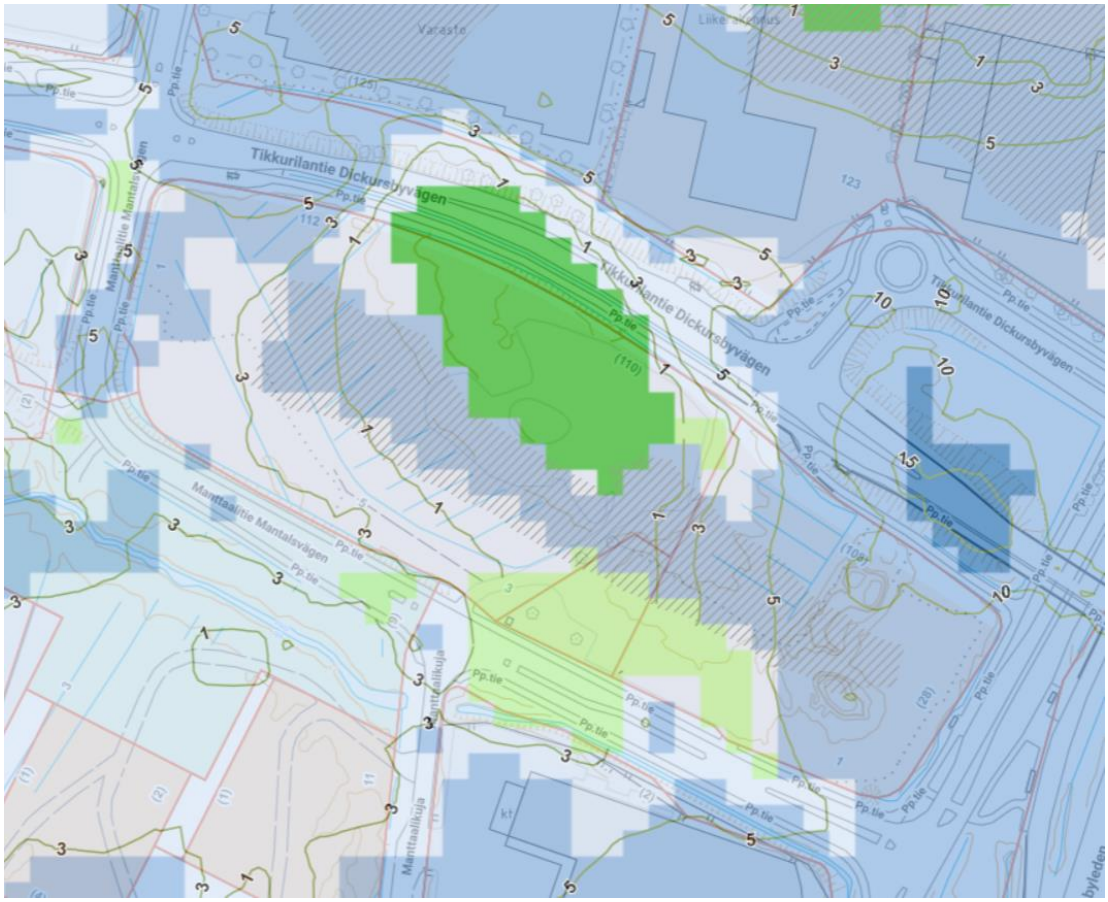
Kuva 6. Maaperä- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!).



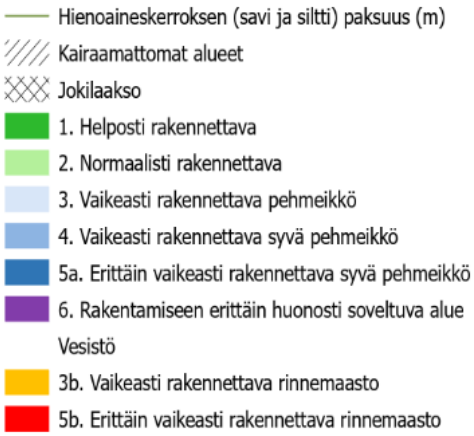
Kuva 7. Maaperän alun perin tunnetut pilaantuneet alueet kartalla (ei mittakaavassa!).

Maanperän pilaantuneisuus

Alueella on todettu PIMA-asetuksessa määritellyn alemman ohjearvon ylittäviä lyijypitoisuuksia. Kuvassa 7. on esitetty alun perin tunnetut maaperän pilaantuneisuusalueet kartalla (violetti alue). PIMA-alueen laajuus sekä sen vaikutus jatkosuunnitteluun ja rakentamiseen on esitetty tarkemmin kohdassa 2.1.3.



Kuva 8. Rakennettavuuskartta (ei mittakaavassa!)



Kuva 9. Rakennettavuuskartan värien selitykset ja rakennettavuusluokat

Rakennettavuus maaperän suhteen

Korttelialueella rakennettavuus vaihtelee helposta – vaikeasti rakennettavaan syvään pehmeikköön. Rakennukset tulee perustaa pääosin tukipaaluille ja keskialueen pohjoispuolella maanvaraisesti ks. Kuva 8: Rakennettavuuskartta ja liite Rakennettavuusluokitukset. Korttelin läpi kulkee myös hylätty jätevesi- ja vesijohto sekä 20 kV kaapeli, jotka tulee raivata rakennusten tieltä pois ks. Kuva 6. Maaperä- ja pohjatutkimuskartta.

Kunnallistekniset- ja liikennöitävät alueet suositellaan perustettavaksi helposti rakennettavalla alueella (Kuva 8, vihreä alue) maanvaraisesti ja vaikeasti rakennettavilla alueilla (Kuva 8, sininen alue) kevennyksen tai pohjanvahvistuksen varaan, mikäli saven paksuus on yli 2 m. Sorapintaiset alueet ja puistokäytävät rakennetaan maanvaraisesti.

Korttelialueella mahdollisen maanpinnan noston suunnittelun yhteydessä tulee tarkastaa alueellinen vakavuus erityisesti Pytinojan suuntaan.

Rakennettavuuskartassa (Kuva 8.) oleva käyrästö kuvaa hienoaineskerroksen (savi ja siltti) paksuutta alueella. Paikoin hienoaineskerroksen päällä saattaa esiintyä hiekka- ja täytemaakerroksia.

Rakennettavuusluokkien alustavat ominaisarvot ja alustavat perustamistavat on esitetty liitteessä 'Rakennettavuusluokitukset'.

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen kaupunginosassa asui vuoden 2022 alussa 1 996 henkeä. Vuoden 2022 aikana väestö kasvoi Vantaan kaupunginosista suhteellisesti eniten Veromiehessä, jossa kasvua oli 39 prosenttia. Alueen asunnot keskittyvät Aerolan asuinalueelle sekä Perintötielle rakentuneisiin uusiin asuinkohteisiin. Veromiehessä on vähemmän 0–6-vuotiaita (7 %), 7–15-vuotiaita (5 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16–64-vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Veromiehessä on perheellisiä asuntokuntia vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuutena. Veromiehessä asuvien keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokra-asuntoja. [1]

Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 20 941 henkeä vuonna 2022, missä on kasvua reilut 1 798 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. Veromiehen asukasluku on kasvanut 5 vuoden aikana 1 576 henkeä. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy väestössä, sillä Veromiehen asukkaista joka neljäs oli vuoden 2023 alussa ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus Veromiehessä oli vuoden 2023 alussa 34,9 %. [1]

Aviapoliksen kaavarungossa on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Lukua on myöhemmin tarkistettu asemakaavoituksen edetessä ja tämänhetkinen arvio on, että uusia asukkaita Veromieheen sijoittuisi 25 000–26 000. Manttaalitie 1 ja 3 kaavaluonnosalueelle on arvioitu rakentuvan asuntoja yhteensä noin 1150 asukkaalle.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykyään asuntoja.

[1] https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset

Palvelut ja työpaikat

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä vajaa 18 000 työpaikkaa (v. 2020). Veromiehen kaupunginosan 12 340 työpaikasta valtaosa on tukku- ja vähittäiskaupan, sekä kuljetus- ja varastointialalla. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma juna-asemansa. Lähin kauppakeskus, kauppakeskus Jumbo sijaitsee viereisen kaupunginosan Pakkalan puolella.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo. Tikkurilantien pohjoispuolella, kaava-alueen läheisyydessä, sijaitsee useita autokaupan ja autoalan toimintoja.

Ratikan kaavarungossa varaudutaan yli 15 000 työpaikan sijoittumiseen Veromieheen tulevaisuudessa.

Kaavaluonnosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan suuntaan. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla kulkee Kehä III nimellä, mahdollistaa yhteydet Belfastista Pietariin sekä mm. Vuosaaren satamaan. Vieressä kulkeva Tuusulanväylä mahdollistaa tehokkaat yhteydet sisämaahan. Kehärata yhdistää koko pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Koko Veromiehen, kuten myös kaavoitusalueen tämänhetkisessä yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti sijaitsee kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitäänsanomaton. Kaavoitusalueen ulkopuolelle sijoittuvia Veromiehen kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet Veromiehessä toissijaisia. Kaavoitusalueen Eteläpuolelle on valmistumassa Annefredinpuisto, joka on kuitenkin tällä hetkellä vielä keskeneräinen.

Rakennettu Kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen 1970-luvulla rakennetuista rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi.

Kaavoitusalueella sijainneet Annefredin vanhan tilan rakennukset on purettu, ja niiden mukana rakennuskannan historialliset kerrostumat ovat hävinneet alueelta. Jäljellä on vain joitain pihapiiriin kuuluneita puita ja istutuksia.

Virkistys

Kaavoitusalueella ei pientä entistä pihapiiriä ja suojeltavia puita lukuun ottamatta ole suuria virkistyksen mahdollistavia paikkoja. Kaavoitusalueen eteläpuolelle on tulossa Annefredinpuisto, joka tulee toimimaan kaavoitusalueen lähivirkistysalueena. Annefredinpuisto tulee jatkumaan lännessä Rälssitien toisella puolella Rälssipuistona. Kaavoitusalueen pohjoispuolelle on tulossa Pytinojanpuisto ja Pytinpuisto.

Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitse ilmailumuseo. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaanjoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioiduilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Vantaan kaupungin tilaamassa Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä laadittiin liikenne-ennustemalli HELMET 3.0 perusteella, tutkittiin liikenteen verkollinen tarkastelu ja laadittiin alustava yleissuunnitelma, jossa on esitetty katuverkon hierarkia toimintojen sijoittumisen perusteella ja alustavat poikkileikkaukset sekä liittymätyypit. Tarkasteluvuosina olivat 2030 ja 2050. Aviapoliksen liikenneverkko ei merkittävästi ruuhkaudu vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Vuonna 2050 liikenneverkon kuormitus saattaa olla välityskyvyn ylärajalla ruuhka-aikoina Tuusulanväylällä ja Lentoasemantiellä, kun taas Veromiehen sisäinen liikenne on sujuvaa ja määrällisesti kohtuullista. (Sitowise, 2020)

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, jolloin todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja Kehä III lähelle Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee lähimmillään n. 1,5 kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on alueen vieressä Tikkurilantiellä ja Tammiston kauppatiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali. Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja pysäkkiin aivan alueen vieressä Tikkurilantiellä, Tuusulanväylän kohdalla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

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

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 74 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Annefredinpuiston runkolinjaan ja sitä kautta Köyhämäen mittausasemalle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue kuuluu HSY:n huleveden viemäröintialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemäröintiin ja osin tontilla imeytymiseen. Hulevedet johtuvat ojissa sekä hulevesiviemäriverkossa Annefredinpuistossa kulkevaan Palo-ojaan ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöputket kulkevat kaavoitusalueen läntisen osan katualueella, sekä Annefredinpuistossa lähellä kaavoitusalueen etelärajaa. Kaukolämpöputket on otettu huomioon kaavoituksessa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita kulkee suunnittelualueen pohjoisreunassa Tikkurilantien varressa sekä Manttaalitiellä. Suunnittelualueen Manttaalitien puoleisella laidalla sijaitsee VES muuntamo M2255, joka on siirrettävä. Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita kulkee muuntamosta alueen eteläreunaa pitkin alueen kaakkoisosaan.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) ovat Kehä III:lla n. 105 000 ajon. /vrk, Tuusulanväylällä n. 73 000 ajon. /vrk, Tammiston kauppatiellä n. 15 000 ajon. /vrk ja Tikkurilantiellä n. 11 000 ajon. /vrk. Suunnittelualuetta kiertävällä entisellä Manttaalitiellä, jonka paikalle tulee Pytinojankuja ja Annefredinkatu, liikennemäärien on arvioitu olevan n. 825 ajon. /vrk.

Kaavaluonnoksen mukainen asuinrakentaminen on lähimmillään 12 m päässä, eli suositusetäisyyttä (>10 m) kauempana Pytinojankujan ajoradan reunasta. Kaavaluonnoksen mukainen asuinrakentaminen on lähimmillään 6,5 m päässä, eli minimisuositusetäisyyttä (>0 m) kauempana

Annefredinkadun ajoradan reunasta. Lähimmät asuinrakennukset ovat yli 24 m päässä uuden katusuunnitelman mukaisen Tikkurilantien ajoradan reunasta, eli minimisuositusetäisyyttä (>14 m) kauempana. Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 80 m päässä, eli minimisuositusetäisyyttä (>56 m) kauempana Tammiston kauppatiestä. Tuusulanväylää lähinnä olevat asuinrakennukset ovat 130 m päässä ajoradan reunasta, eli minimisuositusetäisyyttä (>70 m) kauempana Tuusulanväylästä. Lähimmät asuinrakennukset ovat noin 600 m päässä, eli huomattavasti 150 m suositusetäisyyttä kauempana Kehä III:sta.

Vilkkaimmin liikennöityjen katujen, Tikkurilantien, Tammiston kauppatien ja Tuusulanväylän suuntaan avautuville rakennusten julkisivuille ei tule sijoittaa oleskeluparvekkeita, vaan ne tulee sijoittaa rakennusten suojaamille sisäpihoille.

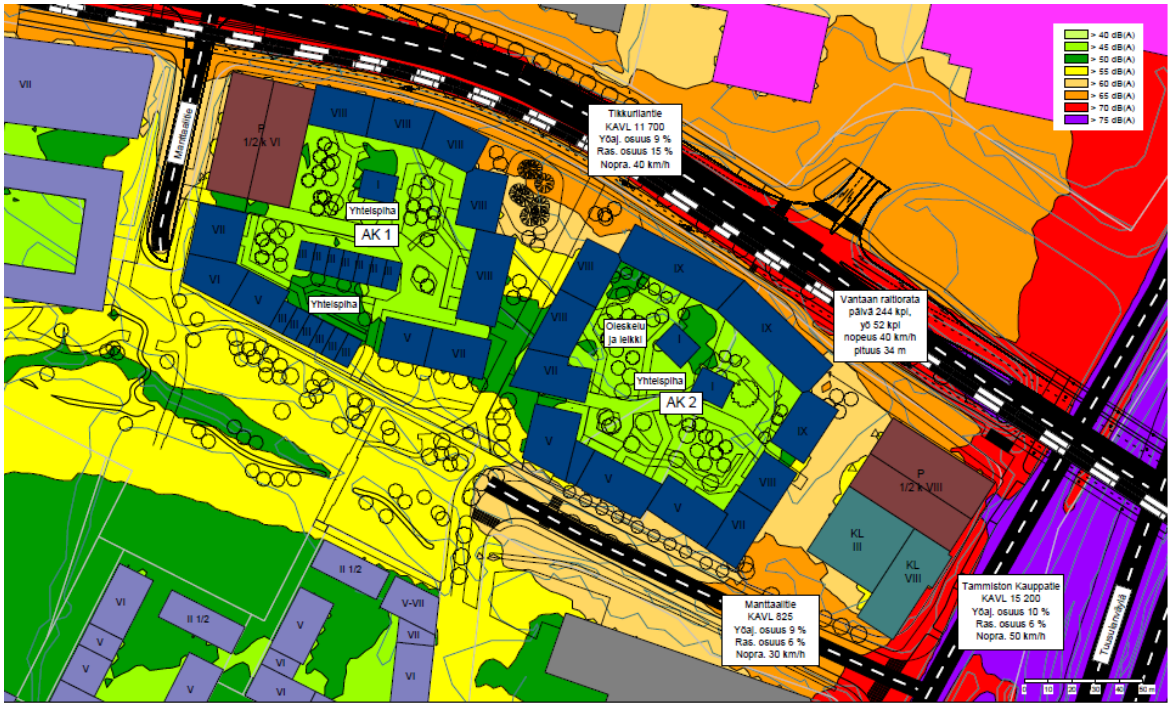
Liikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50–55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥32 dB ja toimistotilojen ΔL ≥28 dB.

Manttaalitie 1 ja 3 suunnittelun yhteydessä laadittiin koko kaavaluonnosalueelle meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja raitioliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset suunnitelmaluonnoksen mukaisiin rakennuksiin sekä oleskelualueisiin ennustetilanteessa sekä vaiheittain rakennettaessa (Promethor, 2024). Melulaskennoilla määritettiin ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi on esitetty suunniteltujen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksille ja parvekkeiden meluntorjuntatarpeelle. Melutasojen määritys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2023 MR 1 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja.

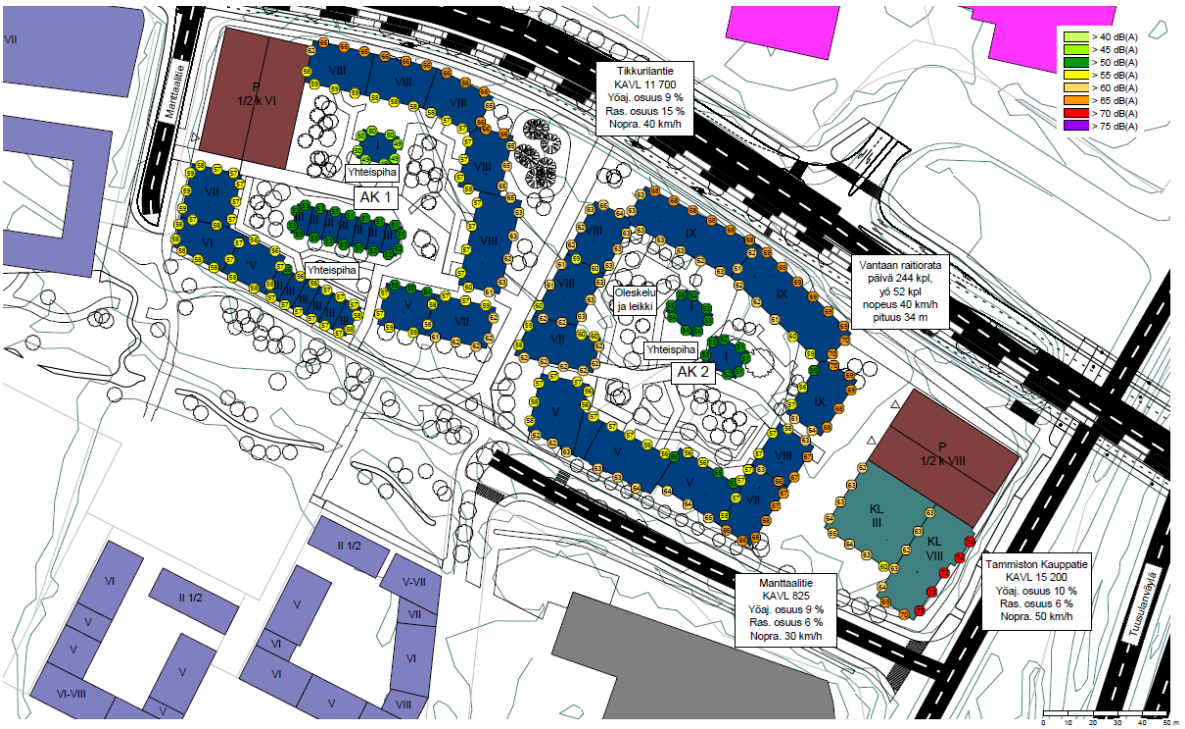
Selvityksessä on käytetty valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti keskiäänitasojen ohjearvoina piha-alueilla ja ulko-oleskelualueilla, aukioilla ja koulun ja päiväkodin pihoilla päivällä 7–22 enintään 55 dB (LAeq) ja yöllä 22–7 enintään 45dB (LAeq). Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen on sovellettu asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) sisätilan ohjearvoja sekä liike- ja toimistohuoneiden osalta sisämelutason päiväohjearvoa 45 dB(A).

Meluselvityksen mukaan suunnitellut rakennusmassat suojaavat ennustetilanteessa hyvin rakennusten sisäpihojen leikki- ja oleskelualueita niin että sekä päivä että yöajan ohjearvot täyttyvät. Sisäpihojen meluntorjunnan kannalta korkeat rakennukset ovat perusteltuja Tuusulanväylän ja Tikkurilantien suunnalla. Rakennusmassat vähentävät lisäksi melun kulkeutumista Tikkurilantieltä, Tammiston kappatieltä ja Tuusulanväylältä Annefredinpuistoon. Ilman kaava-alueen rakennuksia melu olisi koko puistoalueella yli 60 dB, mutta kaava-alueen rakennusmassojen suojatessa puistoa meluennuste on rakennusten viereisellä alueella hiukan yli 55 dB (LAeq) ja etelämpänä ympäröivien korttelien rakennuttua alle 55 dB, mikä mahdollistaa melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet puistoon. Meluselvityksen mukaan merkittävimmät melulähteet tarkastelualueen melutason kannalta ovat Tuusulanväylä, Tikkurilantie ja Tammiston Kauppatie. Koska puiston alueelle kulkeutuu melua Tuusulanväylältä ja Tammiston kauppatieltä myös Annefredinkatua pitkin, sitä ei pystytä täysin poissulkemaan kaavoitusalueen rakennusratkaisuilla. Puiston alueelle kohdistuu lisäksi melua Rälssitien, Kehä III:n, Lentoasemantien ja Äyritien suunnalta.



Kuva 10. Melutilanne lopputilanteessa päiväaikaan, kun alue ympäristöineen on rakentunut (Promethor, 2024).

Meluselvityksen mukaan Tikkurilantien varressa sijaitsevien, sekä AK-korttelin Tammiston kauppatien suuntaan sijaitsevien asuntojen ulkovaippaan kohdistuu yli 65 dB tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso. Näille osuuksille sijoittuvat asunnot tulee avata myös hiljaiselle sisäpihan puolelle ja sijoittaa myös oleskeluparvekkeet sinne.

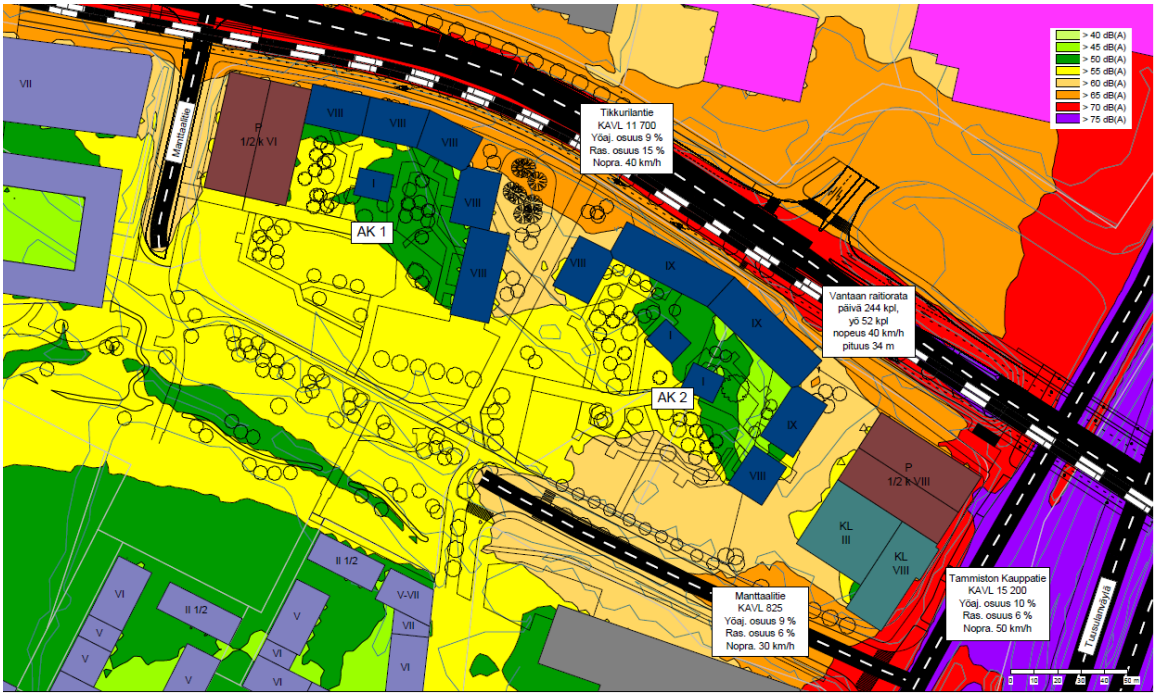


Kuva 11. Uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuva suurin tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan (klo 7–22) keskiäänitaso (Promethor, 2024).

Meluselvityksessä annetaan suosituksia äänitasoerovaatimuksiksi tieliikennemelua vastaan.

Kuva 12. Suositukset äänitasoerovaatimuksiksi tieliikennemelua vastaan. Suosituksissa on huomioitu tie- ja raideliikenteestä julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot sekä enimmäisäänitasot.

Meluselvityksen mukaan rakennusten sisäpihalle syntyy melulta suojattuja alueita leikkiä ja oleskelua varten myös vaiheittain rakennettaessa, ilman tarvetta erilliseen väliaikaiseen melusuojaukseen, kun ensin rakennetaan korttelien pohjoisen ja idän puoleiset osat.



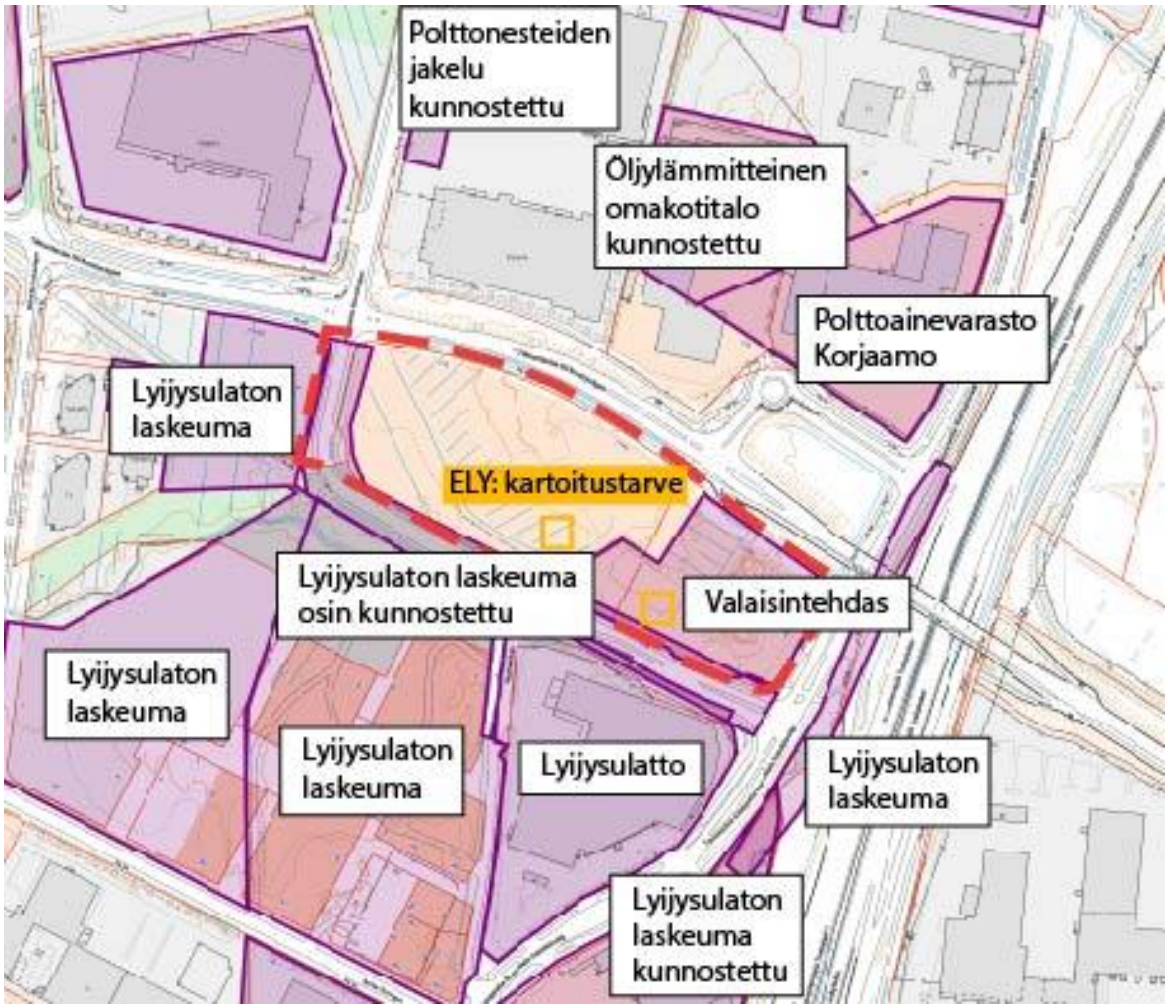
Kuva 13. Melutilanne vaiheittain rakennettaessa päiväaikaan (Promethor, 2024).

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta.

Tammiston kauppatie 26:ssa, suunnittelualueen itäosan eteläpuolella, on toiminut Bera Oy:n lyijysulatto vuosina 1965–1988. Sulatto on aiheuttanut lyijylaskeumaa ympäristöön, mm. nykyiselle Manttaalitielle kaavoitusalueen eteläpuolelle ja länsiosaan. Manttaalitie on tutkittu ja kunnostettu vuonna 2012 tien kunnostuksen yhteydessä. Tiealueella havaittiin tutkimuksen yhteydessä lyijylaskeumaa. Tiealueelle jäi merkinnän mukaan kunnostuksen jälkeen hieman pilaantuneita maita. Lyijysulatto on sijainnut kaavoitusalueen viereisellä tontilla ja on todennäköistä, että lyijylaskeuma on levinnyt ainakin osittain myös kaavoitusalueen puolelle. ELY-keskus on merkinnyt kaavoitusalueelle arviointitarpeen maaperän pilaantuneisuudesta.

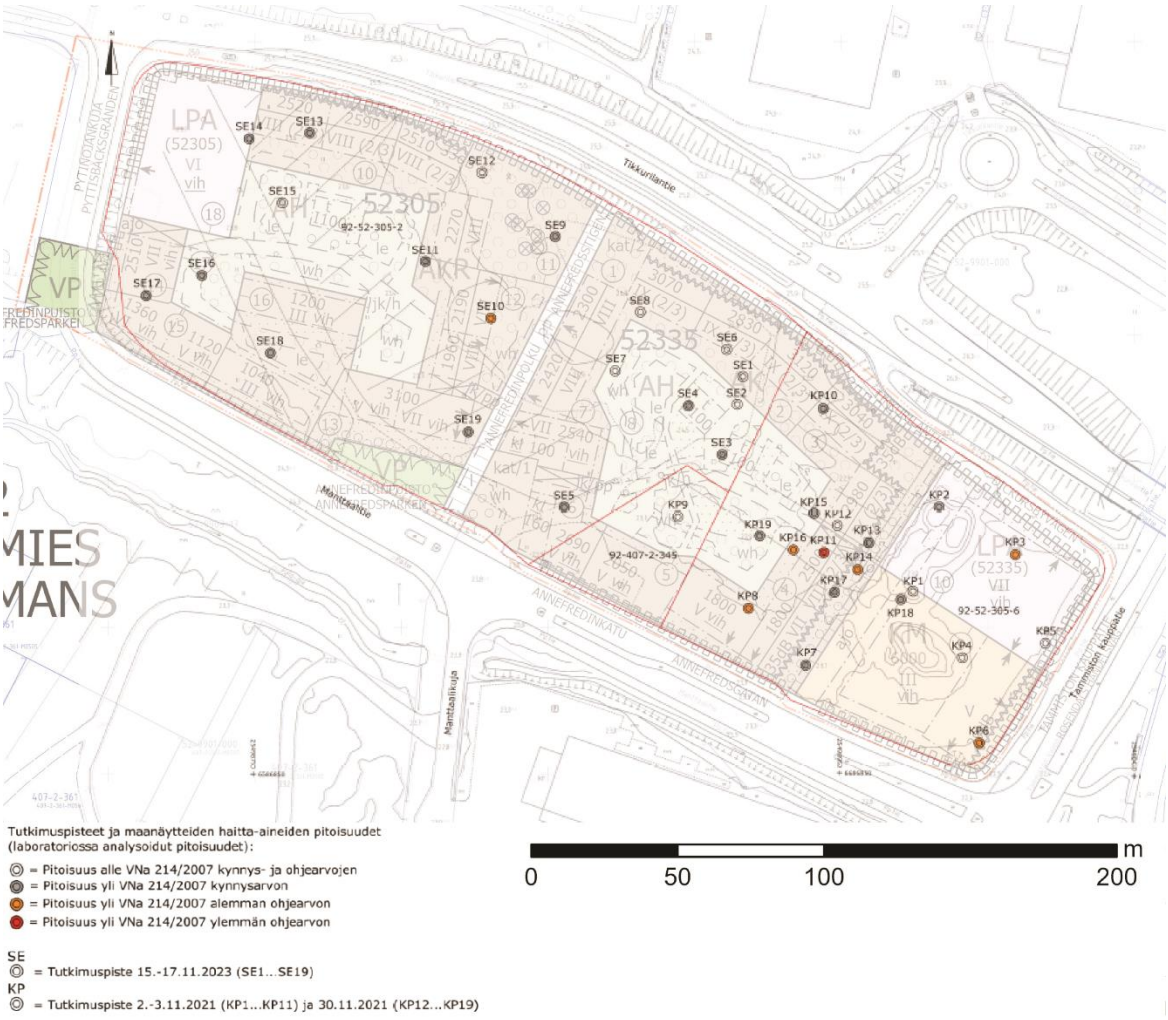
Vantaan karttapalvelun pilaantuneiden maiden kartan mukaan kaavoitusalueen itäosassa on pilaantunutta maata siellä sijainneen valaisintehtaan takia. Pilaantumisen tasoa tai sen takia maaperälle tehtyjä toimenpiteitä ei ole kartassa määritelty.



Kuva 14. *Vantaan karttapalvelussa näkyvät merkinnät mahdollisesti maaperää pilaavista toiminnoista.*

Kaavoitusalueen itäosassa on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia Sipti Environment Oy toimesta vuonna 2022 (SE1251, Avain Rakennuttaja Oy, Manttaalitie 1, Vantaa, Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti) ja 2023 (Avain Yhtiöt Oy, Manttaalitie 1–3, Vantaa, Maaperän haitta-ainetutkimukset, Tutkimusraportti, SE1553, Sipti Environment Oy, 21.12.2023).

Tutkimuksissa todettiin ympäristöministeriön vaarallisen jätteen raja-arvon ylittäviä sinkki ja kupari pitoisuuksia, sekä PIMA-asetuksen (VNa 214/2007) ylemmän ohjearvon ylityksiä kromin, kuparin, lyijyn, sinkin, dikloorieteenin ja tetrakloorieteenin osalta. Kohteessa todettiin alemman ohjearvon ylityksiä antimonin, lyijyn, dikloorieteenin ja tetrakloorieteenin osalta sekä kynnysarvotason ylityksiä antimonin, arseenin, kadmiumin, koboltin, lyijyn, dikloorimetaanin ja trikloorieteenin osalta. Lisätutkimuksissa todettiin PIMA-asetuksen (VNa 214/2007) alemman ohjearvon ylityksiä dikloorieteenin ja tetrakloorieteenin osalta, sekä lisäksi kynnysarvotason ylityksiä antimonin, arseenin, koboltin, lyijyn, sinkin, vanadiinin, dikloorimetaanin, dikloorieteenin, trikloorieteenin ja tetrakloorieteenin osalta. Kuvassa X tutkimuspisteet ja maanäytteiden haitta-aineiden pitoisuudet on esitetty kartalla sijoitettuna asemakaavaehdotuksen päälle. Tarkemmat tulokset löytyvät raporteista.



Kuva 15. Tutkimuspisteet ja maanäytteiden haitta-aineiden pitoisuudet kartalla (Sipti Environment Oy, 2023) sijoitettuna asemakaavakartan päälle.

Riskinarvion perusteella kohteessa todetuista haitta-aineista aiheutuu kulkeutumis- ja terveysriskejä. Metallipitoisuuksista voi aiheutua terveysriski, jos niitä jää päällystämättömälle alueelle pintamaahan, erityisesti lasten leikkipaikkojen kohdalle. Klooratuista yhdisteistä aiheutuu sekä kulkeutumis- että terveysriski niiden haihtumisominaisuuksien takia. Yhdisteiden haihtuminen ja sitä kautta altistuminen tulevassa tilanteessa rakennuksen sisäilman kautta on mahdollista. Näiden riskien poistaminen aiheuttaa puhdistustarpeen.

Alueen pilaantuneeksi todetut maat tulisi puhdistaa lakien ja määräysten mukaisesti. Pilaantuneen maan puhdistukselle tulee olla ympäristöviranomaisen lupa. Kaivutöitä ja kunnostusta varten tulee tehdä Uudenmaan ELY-keskukselle ilmoitus pilaantuneen maan puhdistamisesta, jonka käsittelyaika on enintään 45 vrk. Ilmoituksen liitteeksi tulee laatia puhdistuksen yleissuunnitelma. Myös kaivetuille kynnysarvomaille on tiettyjä rajoitteita. Jos kyseisiä maita kaivetaan, tulee maat joko toimittaa vastaanottopaikkaan, joka ottaa vastaan kynnysarvomaita (metallipitoisten maiden osalta esimerkiksi useimmat maankaatopaikat, lupa vastaanottaa kloorattuja yhdisteitä erityisesti varmistettava) tai mahdollisesti hyödyntää kohdetontilla viranomaisen päätöksen mukaisesti (ilmoituksessa pilaantuneen maan puhdistamisesta tulee esittää suunnitelmakynnysarvomaiden hyötykäytölle). Lisäksi asuintonttien osalta suositellaan, että päällystämättömillä alueilla ja lasten leikkipaikoilla pintamaan (vähintään ylin 0,5 m) pitoisuudet alittavat VNa 214/2007 kynnysarvot.

Asemakaavassa säilytettäväksi merkittyjen puiden kohdalla (tutkimuspiste SE9) on havaittu kohonneita, kynnysarvoa ja alueellista taustapitoisuutta korkeampia lyijypitoisuuksia. Maanomistajan tulee tehdä puita ympäröivältä alueelta riskiarvio ja kunnostussuunnitelma sen selvittämiseksi, voidaanko maaperä hellävaraisesti poistaa (esim. maaperän imeminen imuautolla tai lapiokaivuulla) ja korvata puhtaalla maalla, säilyttäen puut. Jos puita ei pystytä säilyttämään ne tulee korvata uusilla. Puita ympäröivää arvokkaaksi merkittyä luontoaluetta ei voida maaperän puhdistustarpeen takia säilyttää.

Seveso-laitokset

Tukesin valvomia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia) sijaitsee koko Veromiehen kaupunginosassa yksi laitos sekä muutamia muita laitoksia kaupunginosan lähiympäristössä. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutosten maankäyttömahdollisuuksiin.

Kaavamuutosalueella ei sijaitse kyseisiä laitoksia, mutta kahden laitoksen konsultointivyöhyke ulottuu osittain kaavamuutosalueelle, mistä syystä kaavaluonnoksesta pyydetään Tukesin lausunto.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alueen yksityisiä maanomistajia ovat Avain Yhtiöt Oy ja Fastighets Ab Anne/ Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas. Katualue ja alueen lounaiskulman puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

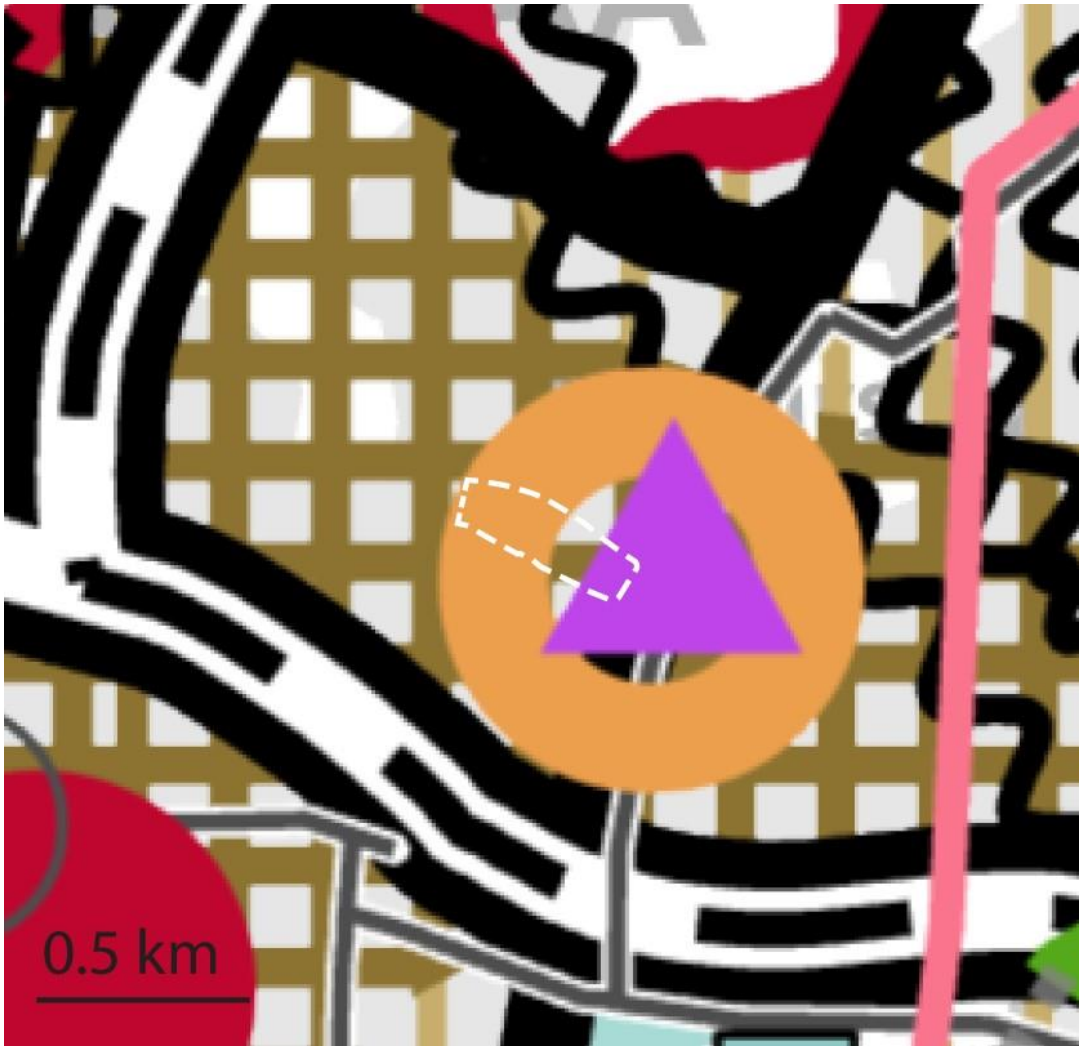
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- 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.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

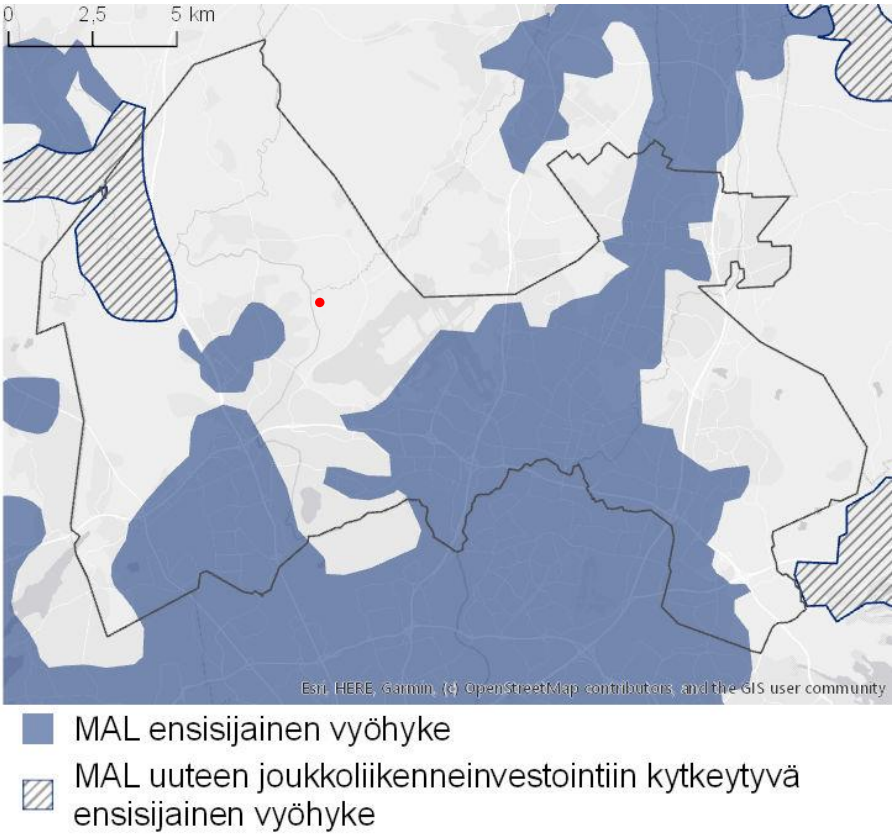
Maakuntakaava



Kuva 16. Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Suunnittelualue on rajattu valkoisella katkoviivalla.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun tiivistettävään ydinvyöhykkeeseen (ruskea ruutukuvio), jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m2, kun kyseessä on paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa, joka voi kaupan laatu huomioiden sijoittua perustellusta syystä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Suunnittelualue kuuluu kaupan alueeseen (oranssi ympyrä), joka mahdollistaa merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskusta-alueiden ulkopuolella. Kaupan alueita kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueen vieressä on joukkoliikenteen vaihtopaikka (violetti kolmio). Suunnittelualueen vieressä kulkee maakunnallisesti merkittävä tie (musta paksu viiva). Alue kuuluu Lden 55–60 dBA lentomelualueelle.

MAL 2019 -suunnitelma

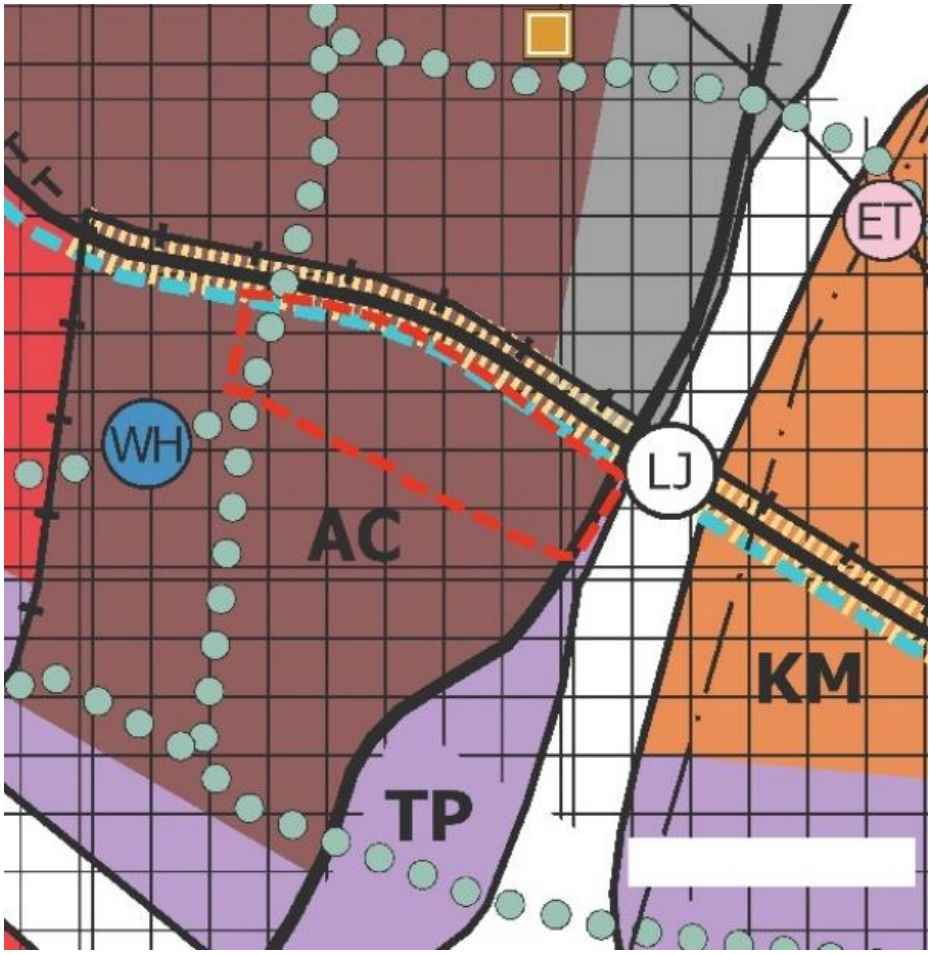


Kuva 17. Ote MAL 2019-suunnitelmasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella pallolla.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasu-päästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenne) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Kaavoitusalue sijaitsee ensisijaisella MAL-kehittämisvyöhykkeellä.

Yleiskaava 2020



Kuva 18. Ote yleiskaavasta 2020. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021 (Yleiskaava 2020, KV 25.1.2021). Yleiskaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi 28.6.2022 päätöksen myötä useimmat yleiskaavasta annetut valitukset. Vantaan yleiskaava tuli virallisesti voimaan 11.1.2023, mutta voimaantulo ei koske hallinto-oikeuden kumoamia merkintöjä ja määräyksiä eikä Länsisalmen aluetta, koska alue rajattiin aiemmin pois hyväksyttävästä yleiskaavasta.

Vantaan yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle (ristikkokuvio), joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvalle vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Määräyksen mukaan pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä.

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskustan asuinalueelle (AC), jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueen pohjoisreuna (vaaleansininen katkoviiva) on katukuvan kehittämisvyöhykettä, jossa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Alueen pohjoisreuna rajoittuu tärkeään liikenneväylään, jossa on pyöräliikenteen baana ja raitiotie. Alueen koillisnurkan vieressä on tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ). Virkistysalueyhteys kulkee alueen länsireunassa (vihreät pallot).

Asemakaava

Kuva 19. Ote ajantasa-asemakaavasta. Asemakaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1985, 2020 ja 2023. Niissä alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapoliksen kaavarunko 2016

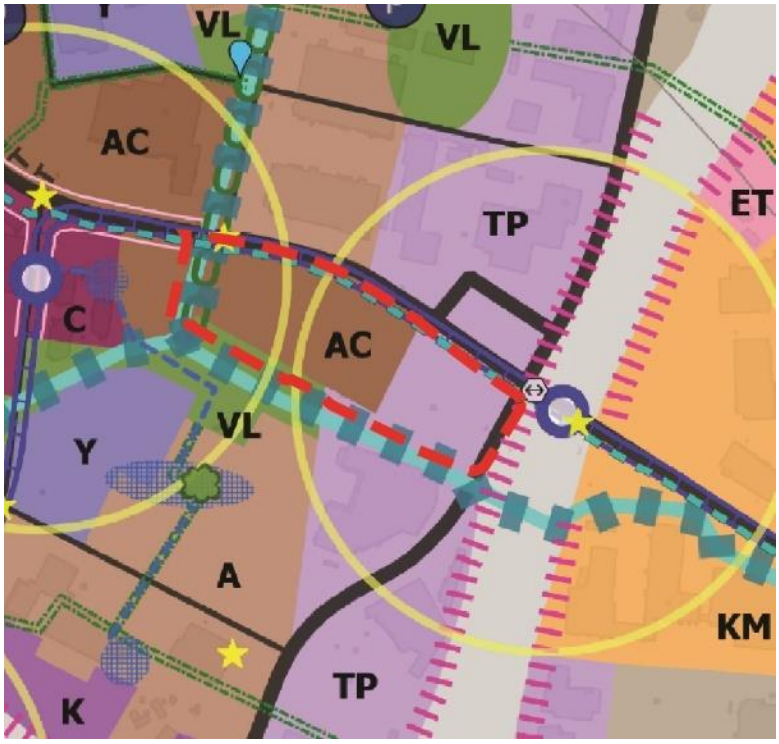
Aviapoliksen asemakaavoituksen tausta-aineistoksi laadittiin vuosien 2015 ja 2016 aikana Aviapolis-kaavarunko nro 052200, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa (18.4.2016 § 29) alueen jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungossa esitettiin uudet maankäytön kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Kaavarungon mukaan Veromiehen kaupunginosaa kehitettiin monipuolisena työnteon, asumisen, palvelujen ja virkistyksen kaupunkina. Aviapoliksen kaavarunko on mainittu, koska se oli voimassa alueen suunnittelun alkaessa ja antoi suuntaviivoja alkuvaiheen suunnittelulle, vaikka korvautuikin 19.6.2023 Ratikan kaavarungolla.

Kuva 20. Ote Aviapoliksen kaavarungosta.
Suunnittelualue on rajattu oranssilla katkoviivalla.

Kaavaluonnosalue oli Aviapoliksen kaavarungossa osoitettu asumisvaltaiselle sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle (vaaleanruskea väri), sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueelle (siniruskeat raidat) ja intensiiviselle työpaikka-alueelle (turkoosi väri). Alueen koillis- ja kaakkoiskulmassa oli laadun paikka (tähti). Laadun paikat oli Aviapoliksen kaavarungossa määritelty visuaalisiksi solmukohdiksi tai muiksi keskeisiksi paikoiksi, missä ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tuli kiinnittää erityistä huomiota. Alueen länsireunassa kulki Aviapoliksen kaavarungossa viheryhteys ja kehitettävä puroympäristö.

Ratikan kaavarunko 2023

Aviapoliksen kaavarungon korvaava Ratikan kaavarunko esiteltiin Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.1.2023. Kaupungin-valtuusto hyväksyi kaavan 19.6.2023. Ratikan kaavarunko kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Se yhteensovittaa maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa uuden yleiskaavan maankäyttösuunnitelmaa. Suunnittelualue on asuinvaltaista sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta (AC) ja monipuolista työpaikka-aluetta (TP). Alueen länsiosan eteläpuolella on lähivirkistysalue (VL) ja sen lounaispuolella julkisten palveluiden alue (Y). Keskusta-alue (C) sijoittuu jonkin matkan päähän alueesta lanteen.



Kuva 21. Ote Ratikan kaavarungosta 2023.
Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Alueen länsiosan läpi kulkee viherketju, eli toisiinsa kytkeytyneiden säilytettävien ja kehitettävien viheralueiden ketju, sekä säilytettävä tai kehitettävä puroympäristö ja paikallinen virtaveden varren ekologinen yhteys, joka haarautuu ja kulkee myös alueen eteläpuolella itää kohti. Alueen itäreunassa kulkee vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna (vaaleanpunaiset vaakaviivat), alueen hahmottamisen ja identiteetin kannalta suurmaisemassa korostuva merkittävän rakennetun ympäristön muodostama reuna, jota tulee jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa, ja valtakunnallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä. Alueen pohjois- ja itäpuolella kulkee mustalla viivalla merkitty tärkeä paikallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä. Alueen pohjoispuolella kulkeva ratikan reitti on merkitty sinisellä viivalla ja pysäkit sinisillä ympyröillä. Kaksipäinen nuolimerkintä osoittaa tärkeän joukkoliikenteen vaihtopaikan. Keltaisilla tähdillä on merkitty maamerkkejä, eli paikkoja, joihin on tavoitteena toteuttaa mieleen jäävä, ympäristöään jäsentävä ja alueen luonnetta ilmentävä merkkirakennus, rakennelma, taideteos tai luontoelementti. Maamerkit on toteutettava siten, että ne auttavat alueiden hahmottamisessa, alueen identiteetin luomisessa tai vahvistamisessa sekä alueen sisällä suunnistamisessa. Keltaisilla laajoilla ympyröillä merkityt pysäkinseudut uudistuvat ja rakentuvat kaupunkikehityksen ytiminä. Maankäyttöä tehostava rakentaminen ohjataan ensisijaisesti pysäkkien lähikortteleihin. Ratikan pysäkkien lähiympäristöjä on kehitettävä vetovoimaisina, monitoimintaisina kaupunkiympäristöinä, jotka ovat helposti saavutettavia sekä oleskeluun ja viihtymiseen. Lähikortteleihin tulee sijoittaa kullekin alueelle sopivia toimintoja niin, että pysäkinseudusta muodostuu monipuolinen ja kestävällä liikkumisella erinomaisesti saavutettava kasvukäytävä. Erityisesti isoja ihmisvirtoja edellyttävien toimintojen sijoittamisessa tulee suosia ratikan pysäkinseutuja. Alueesta tulee rakentaa laadukasta kaupunkiympäristöä. Pysäkkiympäristön suunnittelun lähtökohdaksi on otettava kävelijän mittakaava ja kokemusmaailma.

Veromiehen verkot 2018

Aviapoliksen kaavarunkoa 2016 täydentämään laadittiin 2018 Veromiehen verkot -selvitys 052700, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi käytettäväksi asemakaavasuunnittelun pohjana. Selvitys käsitti kolme osaa: palvelujen verkon, viherverkon ja liikenteen verkon. Veromiehen verkot-selvitys toimi kaava-alueen suunnittelun pohjana alkuvaiheessa ja on edelleen esimerkiksi liikenneverkkojen osalta tarkempi kuin Ratikan kaavarunko.

Kuva 22. Otteita Veromiehen verkot kartoista. Ylhäällä vasemmalla palvelujen verkot ja oikealla viherverkot. Alhaalla vasemmalla autoliikenteen verkot ja oikealla pääpyöräverkot. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Palvelujen verkot-kartassa suunnittelualueen lounaispuolella on Atomin koulun ja päiväkodin alue. Alueen pohjoispuolella Tikkurilantietä pitkin kulkee joukkoliikenteen runkolinja (musta pystykatkoviiva). Viherverkot-kartassa suunnittelualueen läpi kulkee kaksi viheryhteyttä ja länsireunassa yksi viheryhteys. Suunnittelualueen länsireunassa ja eteläpuolella kulkee sinisellä viivalla merkitty Pytinoja. Suunnittelualueen eteläpuolella on toimintapuisto. Autoliikenteen verkot-kartassa suunnittelualueen ympärillä kulkee pääkatuja (ruskea viiva) sekä kokoojakatuja (oranssi viiva). Pääpyöräverkko-kartassa alueen pohjoispuolella kulkee Tikkurilantietä pitkin pyöräilyn laatukäytävä (tumman sininen viiva) ja alueen itäpuolella pääpyöräreitti (violetti viiva).

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet 2022

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (selvitys nro 053100) on laadittu 2022 Veromiehen ja Pohjois-Pakkalan alueelle. Suunnitteluperiaatteet asetettiin nähtäville 1.2. – 30.4.2023. Suunnitteluperiaatteet ovat tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan konkreettisesti asemakaavoituksen osalta. Aviapolis muuntuu seuraavien vuosikymmenien kuluessa logistiikkapainotteisesta alueesta vilkkaaksi lentokenttäkaupungiksi, jossa on työpaikkojen lisäksi asumista, palveluja ja kulttuuria. Yhteiset linjaukset ja suunnitteluperiaatteet helpottavat muutoksen toteuttamista ja mahdollistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Suunnittelualueen asukasmäärä on vielä vähäinen, mutta tavoitteena on jopa 25 000 uutta asukasta Veromieheen ja Pakkalan pohjoisosaan.

Solmukohtana Aviapolis on saavutettavuudeltaan ylivoimainen sekä globaalisti että paikallisesti. Helsinki-Vantaan lentokenttäaluetta kehitetään entistä suuremmaksi ja kansainvälisemmäksi. Se on maailman ainoa lentokenttä, jolta voi tulevaisuudessa kävellä suoraan kotiin. Kehärata ja tuleva Vantaan ratikka parantavat kestävän kehityksen mukaisia liikkumistapoja ja helpottavat siirtymisiä.

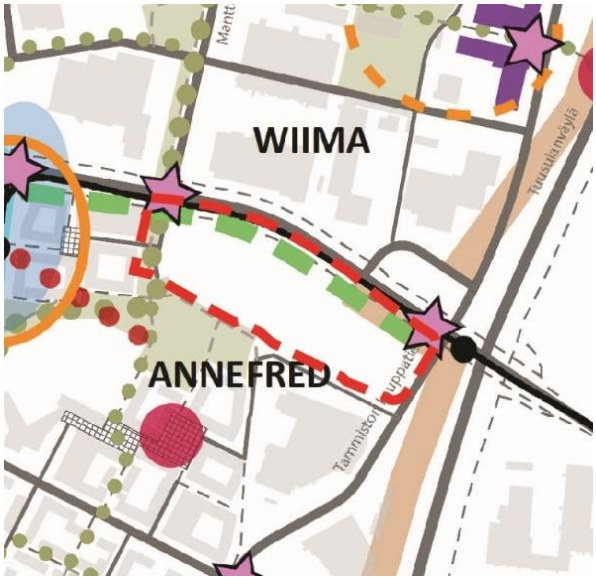
Työ on jaettu neljään osaan:

1. Kiehtova kaupunki kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, väritys ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin eläväisyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet. Tavoitteena on paikan hengeltään omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.

2. Käveltävä kaupunki keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämyksellisyyteen vaikuttavia asioita. Kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet ovat keskiössä.

3. Vihreä kaupunki jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta, jolla vastataan ilmastonmuutoksen haasteisiin ja lisätään ympäristön terveyshyötyjä. Alueen vehreyttä edistetään erilaisin keinoin tehokkaan rakentamisen vastapainona.

4. Resurssiviisas kaupunki esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia. Tässä esitetään, kuinka maankäytönsuunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon ja kuinka tavoitteeseen päästään asemakaavoituksen osalta.

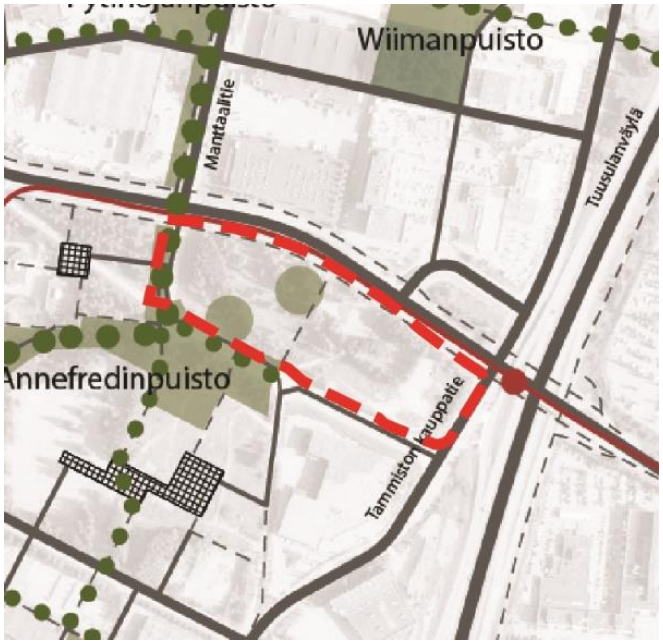


Kuva 23. Ote Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet Kiehtovan kaupungin elementtejä-kartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue kuuluu Annefredin alueeseen. Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuva Tikkurilantie on määritelty kaupunkikuvan kannalta oleelliseksi vihreäksi katuympäristöksi, bulevardiksi (vihreä katkoviiva). Alueen länsiosan eteläpuolella on puisto ja länsireunassa kulkee viherreitti (vihreät pallot). Alueen luoteis- ja koilliskulmassa on violeteilla tähdillä merkityt laadun paikat. Alueen itäreunassa kulkee melumuurimainen rakennusten rintama (paksu vaaleanpunainen viiva).

Kuva 24. Ote Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet Kävelyverkosto ja yhteystarpeet-kartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuvan Tikkurilantien molemmin puolin kulkee kadun varrella kävely- ja pyöräilyreitti (sininen katkoviiva). Myös alueen itäreunan, sekä eteläreunan länsiosan katujen varsilla kulkee kävelyreitti. Suunnittelualueen länsireunan läpi sekä alueen eteläpuolella kulkee kävely ja pyöräilyreitti. Alueen keskellä on tarve uudelle kävelyn ja pyöräilyn yhteydelle (violetti katkoviivanuoli).



Kuva 25. Ote Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet Viheralueet ja viherreitit-kartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen länsiosan läpi kulkee pääviherreitti, jonka varrella on puistoa. Suunnittelualueella on kaksi puistolle varattua kohtaa (vihreät isot pallot). Suunnittelualueen länsireunan eteläpuolella on Annefredinpuisto ja puistossa suunnittelualueen reunassa kulkee vehreä kävelyreitti (vihreät pienet pallot).

Kuva 26. Ote Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet Toiminnot ja liikuntapaikat-kartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

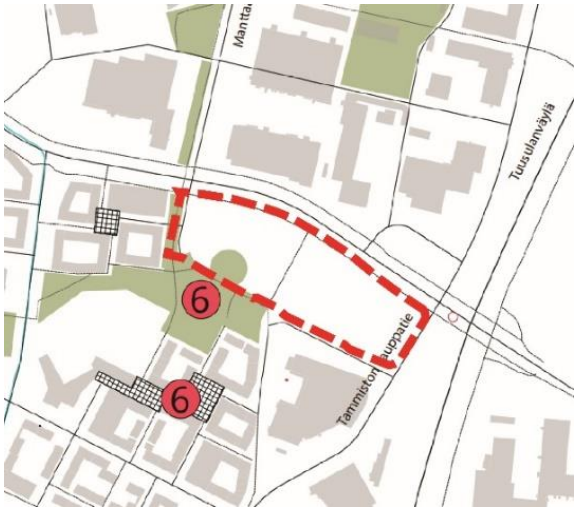
Suunnittelualueelle on sijoitettu kaksi yleistä puistoaluetta (harmaanvihreät pallot), joista alempi toimii leikkipaikkana (oranssi pallo). Suunnittelualueen länsiosan eteläpuolella on Annefredinpuisto, johon sijoittuu lähiliikuntapaikka (sininen pallo) ja pienviljelyalue (kirkkaan vihreä pallo).

Kuva 27. Ote Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet Viherkatutyypit-kartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen pohjoispuolinen Tikkurilantie on määritetty bulevardiksi, jossa on puurivit molemmin puolin katua. Länsipuolinen Manttaalitie on määritetty viherkaduksi. Viherkadulla on monipuolista puustoa ja hulevesien käsittely on katualueella. Viherkatu tukee viherverkoston kytkeytyneisyyttä.

Vantaan Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelma 2022

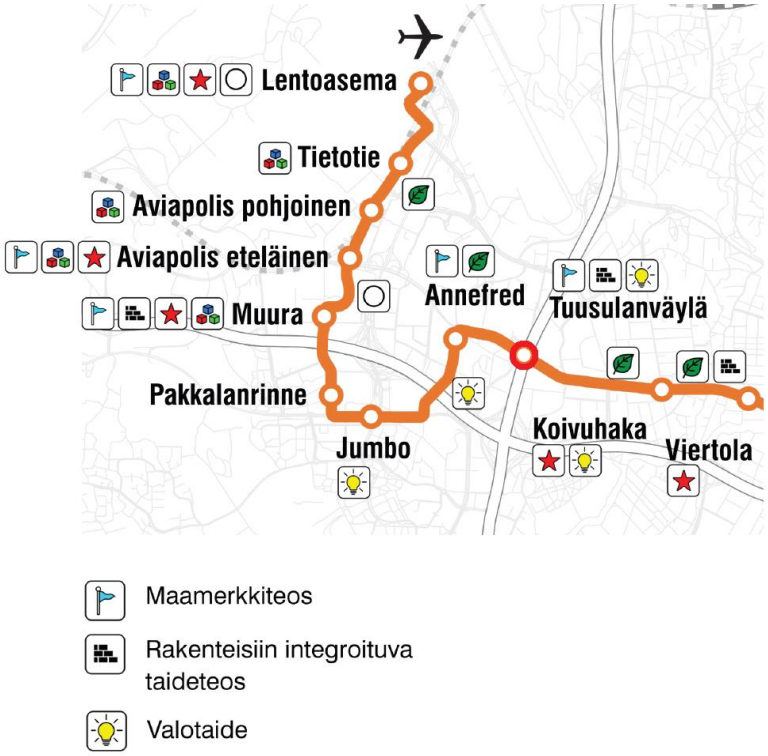
Varsinaiselle suunnittelualueelle ei ole Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelman mukaan sijoitettu taidetta. Annefredin alueelle on laadittu erillinen taideohjelma, jonka teemana on ”Kotiinpaluu”. Alueen eteläpuoliseen puistoon (numerolla 6 merkittynä) tulee moniosaisen teoskokonaisuuden ”Kotiin paluu” yksi osa. Annefredin alueen taiteen tulisi palvella luonnon monimuotoisuutta ja säilymistä. Taide voisi toimia lisäksi aidosti luonnonvaraisten eläinten ja kasvien asuin- ja levähdyspaikkoina, kulkuväylinä ja piiloina.



Kuva 28. Ote Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmasta 2022. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmäluonnos 23.3.2023

Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelma avaa reitin varrelle toteutettavan julkisen taiteen sisältöjä ja teosten sijoittelumahdollisuuksia luonteeltaan monin tavoin vaihtelevassa kaupunkirakenteessa. Suunnittelualeen viereiselle pysäkille on ideoitu maamerkkiteosta, rakenteisiin integroitua taideteosta tai valotaideteosta.



Kuva 29. Ote Vantaan ratikan taiteen yleissuunnitelman tiivistelmäkartasta. Ideoita pysäkkiympäristöihin sijoittuvista teoslajeista. Suunnittelualueen viereinen pysäkki on merkitty punaisella ympyrällä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Avain Yhtiöt Oy:n ja Fastigshet Ab Annen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.09.2022. Kaavamuutos sai vuoden 2023–2025 työohjelmassa numeron 002522 ja kaavoitus tuli vireille 03.04.2023. Asemakaavaehdotusta koskevaa OAS:ia on päivitetty 30.5.2023.

Alueen asemakaavoitukseen liittyen on laadittu yhteistyösopimukset Vantaan kaupungin ja alueen kahden maanomistajan (Avain Yhtiöt Oy ja Fastigshet Ab Anne c/o Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas) kesken.

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, Uudenmaan ELY-keskus, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Elisa Oyj, HSL, Telia Company, DNA, ClobalConnect, ELTEL ja Suomen luonnonsuojeluliitto.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavoitus tuli vireille 03.04.2023.

Asemakaavaehdotuksen (nro 002522) vireilletulo vaiheessa mielipiteet pyydettiin 5.5.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Näistä tiivistelmä alla:

- *Caruna Oy: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.*
- *Fingrid: Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavanmuutoksesta 02522 Manttaalitie, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.*
- *Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES): Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla ei ole lausuttavaa Vantaan kaupungin lausuntopyyntöön: kaavamuutos nro 002522, Manttaalitie 1 ja 3*
- *Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Manttaalitie 1 ja 3, asemakaavan muutosehdotuksen (002522) OAS:sta.*
- *Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. 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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen*

kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

- *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan alueelle on suunnitteilla tehokasta kaupunkirakennetta, toimistorakennuksia, pysäköintirakennus ja asuinrakennuksia. Alueelle tulee huomioida tilavarauksin em. toimintoja palvelevat muuntamotarpeet. Toimistorakennuksia varten tulee mitoittaa muuntamolle tilavaraus, pysäköintirakennukseen muuntamolle tilavaraus ja asuinrakennuksia varten vähintään yksi muuntamon tilavaraus. Muuntamoarvioita VES tarkentaa, kun alueen toiminnot, massoittelut ja kaavailtu tonttijako saadaan nähtäville. Muuntamoiden tarvitsemat tilatarpeet tulee tuoda esille kaavakarttaan rakennusalamerkinnällä (vm) ja/tai kaavakartan selostukseen mainintana. Alueella Manttaalitien puoleisella laidalla sijaitsee VES muuntamo M2255. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. 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.*

Kaavatyöhön liittyen pidettiin suunnittelijatapaaminen maastossa osoitteessa Tikkurilantie 110 (Tikkurilantien ja Manttaalitien risteys) keskiviikkona 19.4.2023 klo 17–18. Tapaamiseen ei saapunut suunnittelusta vastaavien henkilöiden lisäksi muita osanottajia.

Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin keskiviikkona 20.12.2023 klo 9–10 kokous koskien alueen maaperän saastuneisuutta ja pyydettiin ottamaan kantaa saastuneella maaperällä sijaitsevien arvokkaiden puiden mahdolliseen säilyttämiseen. Kokouksen tuloksena puut pyritään säilyttämään ja maanomistajan tulee tilata puiden säilyttämiseen liittyen riskinarvio ja kunnostussuunnitelma.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 24.4.-23.5.2024. Lausunnot (12 kpl) pyydettiin 23.5.2024 mennessä Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY), Vantaan Energia Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymältä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Telia Companylta, DNA:lta, ClobalConnectilta, ja ELTEL:iltä. Lausunnot (7 kpl) saatiin TUKES:ilta, ELTEL:iltä, Vantaan energialta ja Vantaan energia sähköverkoilta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Telia Companylta, HSY:ltä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (UUDELY).

- *TUKES: Tukesilla ei ole lausuttavaa asiaan asemakaavamuutosehdotus nro 002522, Manttaalitie 1,3.*
- *ELTEL: ELTEL:in edustaja ilmoitti, että operaattoreilla (Elisa, Telia, DNA, GlobalConnect=GC) on uusia verkkojohtotarpeita Pytinojankujalle ja että tietoliikenneoperaattorit haluavat osallistua infran rakentamiseen. ELTEL toivoi yhteystietoja hankkeen vetäjille.*
    - *Vastine: Tarpeet on huomioitu katualueen jatkosuunnittelussa. Tieto on välitetty suunnittelijoille ja suunnittelijoiden yhteystiedot välitetty ELTEL:ille.*
- *Telia: Telialla on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Lisätarpeita on myös alueelle. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä*

välttämään ja suunnitella mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne ovat mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Telia haluaa osallistua hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

- *Vastine: Tarpeet on huomioitu alueen jatkosuunnittelussa.*

- *Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot:*

  - *Sähköverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan alueella sijaitsee muuntamo M2255, jolle tulisi löytyä korvaava sijainti Annefredinpuiston puolelta sen nykyisen sijainnin tuntumasta. Asemakaavan alueelle tarvitaan useita uusia muuntamoiden tilavarauksia molempien kortteleiden 52305 ja 52335 eri korttelialueille. Nämä tilatarpeet on huomioitu hyvin asemakaavamääräyksissä. Kirjaukset muuntamoiden tilatarpeista tulee säilyttää asemakaavamääräyksissä ja tuoda viitesuunnitelmassa esitetty muuntamoiden paikat myös kaavakarttaan vm - rakennusalamerkintänä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

  - *Kaukolämpöverkko: 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.*
  - *Vastine: Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti ja mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Muuntamolle M225 on sovittu korvaava paikka Annefredinkadun vastapäiseltä katualueelta. Kirjaukset muuntamoiden tilatarpeista on säilytetty asemakaavamääräyksissä ja tuotu viitesuunnitelmassa esitetyt muuntamoiden paikat kaavakarttaan vm - rakennusalamerkintöinä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu kaukolämpöputkien sijainti siten, että niitä ei tarvitse siirtää. Mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

- *Suomen luonnonsuojeluliitto, Vantaa:*

  - *Kaava-alueen luontoarvoista: Kaava-alueen luonto on hyvin kulttuurivaikutteinen. Alueelta löytyy kosteikkoa, nuorta haavikkoa ja koivikkoa, lehtomaisuutta sekä umpeen kasvamassa olevia entisiä peltoja. Myös lahopuuta ja lahopuupotentiaalia on kohtalaisesti. Alueen luonnontilaisuus kuitenkin on kärsinyt. Lisäksi alueella on haitallisia vieraslajeja: komealupiinia, pajuangervoa ja kurtturuusua. Avoimen kasvupaikkansa takia kaava-alueelle on päässyt kasvamaan isoja vanhoja puuyksilöitä, jotka ovat erittäin näyttäviä. Kaavaselostuksessa oli mainittu tarkoitus säästää alueen vanhan pihapiirin isot männyt, mutta alueella on myös muita yksittäisiä huomattavan isoja puita, jotka yhdistyksen mielestä pitäisi säästää aluetta rakennettaessa. Vanhojen hienojen puiden säilyttäminen kaupunkiympäristössä toisi hyvää luonnollista varjostusta ympäristöön ja ylläpitäisi maaperän ja ilmaston kosteustasapainoa. Lisäksi niillä on maisemallista arvoa ja ne lisäsivät alueelle suunnitellun asutuksen houkuttelevuutta. Yhdistyksellä ei ole huomautettavaa rakentamisesta alueelle, mutta esitämme että alueella*

tulisi kaupunkikarttaan merkittyjen arvopuiden lisäksi säästää muitakin isoja puuyksilöitä mikroilmasto- ja maisema-arvojen takia.

- *Vastine: Maaperätutkimuksissa on havaittu kaava-alueen pintamaa suurelta osin saastuneeksi, mikä edellyttää maaperän puhdistamista ennen rakentamista, jotta tulevien asukkaiden terveys ja hyvinvointi ei vaarannu. Puiden säilyttäminen tällaisessa tilanteessa on erittäin haasteellista ja vaatii monimutkaisia erityispuhdistustoimenpiteitä. Tämän takia kaava-alueella pyritään säilyttämään tärkein ryhmä alueen vanhoja mäntyjä, mutta on katsottu kohtuuttomaksi vaatia säilyttämistä muiden puiden osalta. Kaava-alueelle on kuitenkin erilaisin kaavamääräyksin varmistettuna tulossa runsaasti uusia puita ja istutuksia, jotka kasvaessaan korvaavat menetetyt puut ja luovat vehreää ympäristöä.*

- *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (UUDELY): Asemakaavan laatimista ohjaa Vantaan yleiskaava 2020. Yleiskaavassa alueen pääkäyttötarkoitus on AC, ja määräyksessä todetaan mm.: Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Lisäksi aluetta koskee yleiskaavan strateginen kehittämismerkintä, jolla tarkoitetaan kestävän kasvun vyöhykettä. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on 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.*

  Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava korttelialue, jonka rakennusoikeudeksi on määritelty 6000 k-m^2. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistaminen kyseiselle sijainnille on vastoin ohjaavan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

  Kohde sijoittuu maakuntakaavan kaupan alueen merkinnän alueelle. Kyseessä on Koivuhaan kaupan alue, jonka enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa määritelty 150 000 k-m2. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kyseisen kaupan alueen sijainti ja laajuus on määritelty yleiskaavassa siten, että se sijoittuu kokonaisuudessaan Tuusulanväylän itäpuolelle. Kyseisellä alueella on myös asemakaavan muutos vireillä, millä voi olla vaikutusta alueen asemakaavojen kaupan mitoituksiin.

  Edellä todetun perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei alueelle tule mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista. Asemakaavaehdotus on kaupan sijainninohjauksen kannalta maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n ja 71 c §:n vastainen.

  Kaava-aineistossa on tunnistettu alueella harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaava toiminta. Tämä on huomioitu koko kaava-aluetta koskevana yleismääräyksenä. Jotta maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioiduksi aina kun maaperää muokataan (kuten kaivu- ja täyttötyöt), ELY-keskus katsoo, että asiasta annettua yleismääräystä on hyvä tarkentaa seuraavasti: Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä.

  Määräyksessä voisi sallia mahdollisten puhdistustoimenpiteiden toteuttamisen myös rakentamistoimenpiteiden tai muiden kaivutoimenpiteiden yhteydessä, joka usein on myös ympäristöllisten sekä taloudellisten näkökulmien valossa paras mahdollinen vaihtoehto.

Kaavaselostuksen kuvassa 7. on esitetty arvioidut maaperän pilaantuneisuusalueet kartalla (violetti alue). ELY-keskuksen käsityksen mukaan maaperän pilaantuneisuutta esiintyy kaavaselostuksen kuvassa 7. esitetty rajausta laajemmalla alueella. Alueella on tehty maaperätutkimuksia mm. vuonna 2005, jolloin alueen eteläosaan sijoitettiin muutama tutkimuspiste (KK1, KK2, L1 ja KK9). Tutkimuksissa todettiin tutkimuspisteestä L1 otetussa näytteessä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen ylemmän ohjearvotason ylittävä lyijypitoisuus (837 mg/kg). Kyseinen näyte oli otettu pintamaakerroksesta 0–0,2 metrin syvyydeltä. Tutkimustulokset vuoden 2005 maaperätutkimuksista on esitetty FCG Finnish Consulting Group Oy:n 15.12.2011 laatimassa pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelmassa (P16745P001). Manttaalitien alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustöitä 12.6.–22.8.2012, jonka jälkeen otetuissa kaava-alueeseen rajautuvissa jäännöspitoisuusnäytteissä on todettu kohonneita lyijy- ja/tai antimonipitoisuuksia (lähde: Toimenpideraportti, Manttaalitie, P16745P003, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 19.12.2012). Lisäksi johtuen esimerkiksi entisen Bera Oy:n lyijysulaton sijainnin läheisyydestä, ELY-keskus pitää todennäköisenä, että lyijyä on levinnyt ilmateitse koko kaava-alueelle.

Melun osalta alue on haastava sillä alueeseen tulee kohdistumaan niin raide- ja tieliikenteen aiheuttamaan melua kuin lentomelua. Lentomelun osalta kaavaa laadittaessa ei ole huomioitu enimmäisäänitasoja ja heijastusten vaikutusta umpikortteleiden sisällä. Vaikka alueella vaikuttava lentojen nousu/laskeutumissuunta ei ole merkittävästi käytössä, voi tietyissä sääolosuhteissa lentoja olla runsaasti ja lentomelu voi tällöin olla erityisen häiritsevää.

Yhtenäisyyden vuoksi KM-alueen rakennusten ulkokuoren äänitasoeroa koskeviin määräyksiin on syytä lisätä vastaava tarkennus kuin asumiseen liittyviin määräyksiin on lisätty - ", jollei kaavakartan merkinnöin ole tosiin osoitettu.". KM-alueen määräyksen mukaan äänitasoeron on oltava vähintään 28 dB, kaavakarttaan on kuitenkin merkitty osalle aluetta ääneneristävyysvaatimukseksi 29 dB.

ELY-keskus katsoo, että kaavassa on syytä antaa ajoitusmääräys Tammiston kauppatien puoleisten KM- ja LPA-alueiden rakentamisesta ennen korttelin 52235 asuinrakentamisen toteuttamista, jotta meluestevaikutuksesta Tuusulanväylän suuntaan voidaan varmistua.

ELY-keskus suosittelee varmistamaan meluselvityksessä esitetyn KM- ja LPA-kortteleiden muodostaman meluesteen vaikutuksen kaavaratkaisuun. Meluselvityksessä KM ja LPA kortteleiden osalta on käytetty kerroskorkeutena 9 kerrosta, vaikka kaava mahdollistaa vain 5–7 kerroksiset ratkaisut.

- *<u>Vastine</u>:*
    - *Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistaminen kaava-alueelle on vastoin ohjaavan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu, mikä mielestämme on tilanne Manttaalitie 1 ja 3 kaavamuutoksen tapauksessa.*

      Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan tulkinnallisuus ja yleispiirteisyys. Yleiskaavan yleispiirteisen luonteen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista merkitä yleiskaavaan yksittäisten tonttien tarkkuudella käyttötarkoitusta. Tuleva KM-tontti kytkeytyy sijainnillisesti yleiskaavan KM-alueen yhteyteen, ja maakuntakaavan kaupan merkinnän alueelle ja sijaitsee kestävästi saavutettavalla sijainnilla. Hankkeella ei ole kaupan laadun perusteella keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaupan laatu on rajoitettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jossa tyypillinen asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa eikä muodosta arkiasioinnin kohdetta. Lisäksi kortteli sijaitsee tulevan ratikkapysäkin

välittömässä läheisyydessä ja läheisten pysäkkien kautta kulkee useita bussilinjoja. Tämä yhdessä kaupan laadun kanssa, tukee kaavaratkaisua ja KM-korttelin mahdollistamista.

Tuleva KM-kortteli tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen nykyisen kaupan alueen yhteydessä. Olemassa oleva tilaa vaativan kaupan alue ulottuu Tikkurilantien pohjoispuolelle, Tuusulanväylän itä- ja länsipuolelle sekä korttelin eteläpuolelle. Edellä mainitulla alueella sijaitsee jo nykyisin tilaa vaativaa kauppaa kuten autokauppaa sekä koneiden ja laitteiden tukkukauppaa. Hankkeen mahdollistama kauppa tiivistää ympäröivän alueen nykyistä kaupan rakennetta sekä lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille parantaen kilpailun edellytyksiä. KM-korttelissa kaupan laatu on kaavamääräyksillä rajoitettu tilaa vaativaan kauppaan, jolla ei ole keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaavamääräyksiä on lisäksi tarkennettu niin, että ne eivät myöskään salli keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä alueelle.

KM-kortteli toimii samalla asuinkorttelien melunsuojauksena, eikä asumisen levittäminen Tammiston kauppatiehen asti ei ole mahdollista liikenneväylien aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia. Puhtaasti tuotantotyyppinen toiminta soveltuu heikosti asuinkortteleiden yhteyteen ja toimistorakentamiselle on rajattu kysyntä toimistotilojen vajaakäyttöasteen ollessa jo nykyisin korkea Aviapoliksen alueella (19 %).

Olemme perustelleet kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/palvelut ja työpaikat) laajasti, miksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen kaavoitusalueelle tulisi sallia asemakaavassa.

Maakuntakaavassa Koivuhaan kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on määritelty 150 000 k-m2, josta Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsevalla yleiskaavan mukaiselle KM-alueella toteutuu vain noin 69 500 k-m2 (n. 46 % kokonaismitoituksesta) ja sen ulkopuolisella tarkastelualueen noin 49 400 k-m2 (n. 33 % kokonaismitoituksesta). Kaupan mitoitusta on vielä käyttämättä alueella noin 31 000 k-m2, kun otetaan laajennettu tarkastelualue huomioon. Tulevan KM-korttelin jälkeen mitoitusta jää jäljelle noin 25 000 k-m2. Mitoitusta on tarkennettu huomioiden Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdollinen vaikutus liiketilan määrään.

- *ELY-keskus katsoi, että maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioida aina kun maaperää muokataan ja asiasta annettua yleismääräystä on hyvä tarkentaa. Maaperän pilaantuneisuudesta annettua yleismääräystä on tarkennettu ELY-keskuksen toivomalla tavalla.*
- *ELY-keskus huomautti, että maaperän pilaantuneisuutta esiintyy kaavaselostuksen kuvassa 7. esitetty rajausta laajemmalla alueella. Koko kaava-alueelta on selvitetty pilaantuneita maita ja yhteenveto tuloksista oli esitetty ja esitetään kohdassa 2.1.3. (Rakennettu ympäristö/ Ympäristöhäiriöt/ Pilaantuneet maat). Kuvan 7 kuvatekstiä ja siihen liittyvää tekstiä on korjattu asian selventämiseksi.*
- *ELY-keskus huomautti, että lentomelun osalta kaavaa laadittaessa ei ole huomioitu enimmäisäänitasoja ja heijastusten vaikutusta umpikortteleiden sisällä. Kohde sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä Lden = 50–55 dB. Vyöhykkeellä ei ole annettu ulkoalueille ohje- tai määräysarvoa hetkellisille äänitasoille. Sisätilojen osalta asian voidaan katsoa tulevan huomioiduksi lentomeluvyöhykkeen mukaista äänitasoeron vähimmäisarvoa käytettäessä ulkovaipan mitoituksessa (ELY:n ja Vantaan kaupungin ohje), mikä on huomioitu meluselvityksessä. Tieliikennemelu on kohteessa lentomelua merkittävämpi tekijä ja umpikortteleilla mahdollistetaan*

suojaisten sisäpihojen toteuttaminen. Lentomelun voimistuminen heijastumisten vuoksi voidaan arvioida huomattavasti tätä hyötyä pienemmäksi ilmiöksi. Huomioitavaa on, että heijastusvaikutusta on aina, vaikka rakennukset olisivat erilläänkin. Näin ollen umpikortteleista luopumalla menetettäisiin tieliikennemelun tehokas torjunta, eikä silti vältyttäisi täysin heijastusten (lento)melua voimistavalta vaikutukselta. Elyn ohjeessa (Opas 2/2013 Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa) ei esitetä erityisvaatimuksia lentomeluvyöhykkeelle Lden = 50–55 dB. Kuten ELY-keskus itse myös havaitsi, alueella vaikuttava lentojen nousu/laskeutumissuunta ei ole merkittävästi käytössä, joten mahdollisesti häiritsevä lentomelu olisi vain ajoittaista. Lisäksi umpikortteleiden sisälle on tulossa puita ja kasvillisuutta, joka kasvaessaan vähentää heijastevaikutusta, sekä matalimpiin rakennuksiin viherkattoja, jotka osaltaan vähentävät heijastemelua. Myös pihan nurmi- ja niittyalueet vähentävät maasta kimpoavaa heijastusta.

- *KM-alueen rakennusten ulkokuoren äänitasoeroa koskeviin määräyksiin on lisätty ELY-keskuksen toivoma tarkennus.*
- *Kaavamääräyksiin on lisätty ELY-keskuksen toivoma rakentamisjärjestyksen ajoitusmääräys.*
- *ELY-keskus suosittelee varmistamaan meluselvityksessä esitetyn KM- ja LPA-kortteleiden muodostaman meluesteen vaikutuksen kaavaratkaisuun. Meluselvityksessä KM ja LPA kortteleiden osalta on käytetty kerroskorkeutena 9 kerrosta, vaikka kaava mahdollistaa vain 5–7 kerroksiset ratkaisut. Meluselvitys on päivitetty siten, että rakennusten todelliset kerroskorkeudet vastaavat kaavakartan maksimikerroskorkeuksia. Meluselvityksen päivittäminen ei aiheuttanut huomattavia muutoksia meluselvityksen tuloksessa, eikä johtanut päivitystarpeeseen kaavakartassa tai määräyksissä.*

- HSY: *Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennettua vesihuoltoa. Sen sijaan alueeseen rajoittuvalla Manttaalitiellä sijaitsee vuonna 2012 rakennettua vesihuoltoverkostoa ja Tammiston kauppatiellä vuonna 1989 rakennettua vesihuoltoverkostoa, joka myös osin sijaitsee verrattain lähellä kaavamuutoksen mahdollistamia rakenteita ja rakennuksia. Alue edellyttää vähäisessä määrin vesihuollon uudisrakentamista. Uuden vesihuollon investointikustannukset ovat arviolta noin 70 000 euroa. Kaavaselostuksessa tulee esittää kaavatyön yhteydessä laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Kaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja eikä johtokujien muodostamista.*
  - *Vastine: Vantaan nykyisen käytännön mukaisesti kaavaselostuksessa ei esitetä vesihuollon esisuunnitelmaa vaan se esitetään erikseen HSY:lle. Alueelta on parhaillaan käynnissä katu- ja puistosuunnittelu, jossa HSY on mukana putkien osalta. Näin ollen erillinen esisuunnitelma ei ole tässä vaiheessa tarpeellinen.*

Muistutuksia ei jätetty.

Lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä, kaavakarttaa ja kaavaselostusta tarkennettiin. Tarkemmat vastineet lausuntoihin on esitetty selostuksen erillisenä liitteenä olevassa lausuntojen koonnissa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan on teknisenä tarkistuksena merkitty viitesuunnitelman osoittamiin kohtiin sähkömuuntamoiden paikat vm-merkinnällä ja lisätty kaavamääräyksiin merkinnän selitys ”*Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon*”.

Kaavamääräyksiin tehtiin pieninä korjauksina lausuntojen perusteella seuraavat lisäykset/muutokset:

- Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:
    - Alkuperäinen määräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.*
    - Muutettu määräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä.*
- KM:
    - Alkuperäinen määräys: *Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.*
    - Muutettu määräys: *Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole tosin osoitettu.*
    - Alkuperäiset määräykset: *Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja.*
    - Tarkennetut määräykset: *Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, ja puutarhakauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja.*
- Rakentamisjärjestys:
    - Alkuperäinen määräys: *Rakentamisjärjestyksessä on huomioitava seuraavaa: Kortteleiden rakentaminen tulee vaiheistaa siten että ensin rakentuvat kortteleiden pohjois- ja itäreunan osat. Seuraavaksi tulee rakentua Annefredin polun varteen sijoittuvat rakennukset.*
    - Lisätty tarkentava määräys: *Tammiston kauppatien puoleiset KM- ja LPA-alueet on rakennettava ennen korttelin 52235 asuinrakentamisen toteuttamista, jotta meluestevaikutuksesta Tuusulanväylän suuntaan voidaan varmistua.*

Kaavamääräyksien turha toisto poistettiin ja lisättiin sovittu kasvikaton tyyppi, joka oli jäänyt pois, pieninä korjauksina seuraaviin määräyksiin:

- AKR: katot
    - Alkuperäiset määräykset: *Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa. Seitsemänkerroksisissa rakennuksissa tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita. Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.*

- Muutokset: *Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. ~~kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa. Seitsemänkerroksisissa rakennuksissa tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita~~. Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita. Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.*

- AK: katot
  - Alkuperäiset määräykset: *Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa. Seitsemänkerroksisissa rakennuksissa tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita. Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.*
  - Muutokset: *Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. ~~kuusikerroksisissa ja sitä matalammissa rakennuksissa. Seitsemänkerroksisissa rakennuksissa tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita~~. Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita. ~~Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.~~*

Kaavamääräyksissä oli käytetty vaihtelevasti samasta asiasta termejä kasvikatto ja viherkatto. Teknisenä korjauksena ne yhtenäistettiin siten, että käytetään ainoastaan termiä kasvikatto.

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 kestävyyden 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. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja

- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle

- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

Vireilletulon yhteydessä 03.04.2023 laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Manttaalitie 1 ja 3 suunnittelun kaupungin tavoitteet määriteltiin seuraavasti:

- Alueen suunnittelun tulisi tapahtua lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.
- Manttaalitien itäpuoliselle suunnittelualueelle halutaan rakennuksia, jotka reunustavat muurimaisesti Tikkurilantietä ja tontin itäreunaa siten että ne vähentävät liikennemelua alueen eteläpuolisessa puistossa ja lounaassa Atomin koulun alueella. Lähimmäs Tuusulanväylää tulisi sijoittua työpaikka/ toimitilarakentamista ja muulle alueelle asuinrakentamista. Työpaikkarakentamista tulisi arviolta 6000–8000 k-m2 ja asuinrakentamista 30 000–45 000 k-m2 tehokkuudella e=2,0–3,0.
- Kaupungin tavoitteena on Manttaalitie 1 ja 3 kaava-alueella monipuolinen asuntotuotanto ja asuntojen hallintamuotojakauma:
    - Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

- Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta vähintään 20 % on toteutettava valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja vähintään 10 % on toteutettava asumisoikeusasuntoina.

- Kaikissa Sopimusalueelle rakennettavissa asuntohankkeissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja.

- Maankäyttösopimukseen tulee todennäköisesti kirjaus, jonka mukaan sopimusalueen rakennukset on rakennettava A-energialuokkaan.

- Korttelirakenteiden tulee olla suljettuja umpikortteleita ja rakennusmassojen suojata pihoja liikenteen melulta alueen vielä rakentuessa. Tikkurilantien ja Kiitoradantien kulmassa, joka on näkymän pääte Tuusulanväylän sillan päässä, on määritetty laadun paikka, jossa rakentamiselta edellytetään suurta ja näyttävää laatua. Myös Tikkurilantien ja Manttaalitien risteyksen kohdan tulee olla poikkeuksellinen ja mieleenpainuva. Annefredin alueella rakennusten mittakaavan tulee vaihdella, pysyen suhteellisen matalana, keskimäärin 5–6-kerroksisena. Peruskorkeutta korkeampaa rakentamista voi olla risteyksissä ja Tuusulanväylän varressa. Annefredissa rakennusten värien tulee pohjautua entiseen peltomaisemaan ja niityn väreihin sekä teollisuushistorian punatiileen. Julkisivumateriaalien tulee olla pääasiassa puuta, tiiltä ja rappausta. Kattomuotojen ja materiaalien tulee olla vaihtelevia. Ylemmistä kerroksista katseltavien tasakattojen tulee olla pääasiassa kasvikattoja tai kattoterasseja.
- Tikkurilantie on katukuvan kehittämisvyöhykettä, jossa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista. Jotta kävely olisi mielekästä, tulee reitin varrella olla jotain uutta nähtävää vähintään 20 metrin välein. Pitkiä tylsiä suoria ei saa suunnitella eikä toteuttaa. Rakennuksissa se tarkoittaa esimerkiksi sisäänkäyntikatoksia ja ovia, näyteikkunoita, kadulle avautuvia ravintoloita, kioskeja, postin noutopisteitä, kahviloita, liiketiloja, asukkaiden yhteistiloja, työtiloja, kahden kerroksen korkuisia arkadeja, julkisivun yksityiskohtia, taidetta tai yllätyksiä. Se voi olla myös reitiltä avautuvia pihanäkymiä, taskupuistoja, aukioita, istutuksia tai kalusteita. Toimivan kivijalkakerroksen tulisi olla korkeudeltaan korkeampi kuin asuinkerros.
- Asuinrakennusten porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia niin että kadulta pääsee suoraan rakennukseen sisään, mutta myös sisältä pihalle. Asuinkortteleiden pihojen tulee olla vehreitä pääosin maanvaraisia keitaita kaupunkirakenteen keskellä. Jokaisesta asunnosta ja työhuoneen ikkunasta tulee näkyä vähintään yksi puu. Kortteleiden viherympäristöä rakennetaan säilyttämällä puita ja kallioita siellä, missä niitä on, sekä istuttamalla persoonallisia pihoja ja rakentamalla kasvikattoja. Pihojen vehreän identiteetin saamiseksi tulee kullekin pihalle toteuttaa omanlaisensa pihasuunnitelma omine kasvivalintoineen ja tunnelmineen. Vihreän lisääminen kaikilla mahdollisilla tavoilla on tärkeä periaate koko alueen suunnittelussa. Varastotiloja ei saa sijoittaa sisäpihalle erillisrakennuksina, koska se vie tilaa viherympäristöltä. Asuinnoista pelastautuminen tulee suunnitella omaehtoiseksi. Hulevesien hallinta järjestetään ensisijaisesti maanpinnalla hulevesipainanteina niin kortteleissa kuin katualueilla. Hulevesien käsittelytarvetta voidaan vähentää kasvikatoilla.

- Jotta pihoille saadaan mahdollisimman paljon puita ja muuta kasvillisuutta, tulee autojen pääsyä asuinpihoille rajoittaa. Pysäköinti tulee tapahtua pääosin pysäköintitalossa tai taloissa. Joitain lyhytaikaisia asioinnin pysäköintipaikkoja voi olla kadun varressa. Pysäköintitalojen tulee Aviapoliksessa antaa ”WAU”-elämys, eli sen tulee olla sellainen, jota tullaan katsomaan kauempaakin.
- Kaupunki haluaa sijoittaa suunnittelualueelle Tikkurilantien varteen taskupuiston ja tulevaa Annefredinpuistoa vasten sijoittuvan noin 700 m^2 laajuisen leikkipuiston, sekä vetää kävely- ja pyöräily-yhteyden suunnittelualueen läpi. Taskupuisto tulee sijoittaa alueella kohtaan, jossa on arvokas elinympäristö ja arvokkaita säilytettäväksi merkittyjä puita, siten että puut ja olemassa oleva kasvillisuus säilyy. Leikkipuisto tulee ympäröidä puilla, istutuksilla ja aidalla ja sijoittaa rakennusten muodostamaan suojaisaan taskuun niin että ympäristöstä kantautuva liikennemelu leikkipuistossa on mahdollisimman vähäistä. Leikkipuisto tulee suunnitella sopivaksi pienemmille lapsille, isompien lasten leikkivälineet tulevat sijoittumaan viereisen Annefredin puiston leikkialueelle. Kulkuyhteys kävellen ja huoltoajo leikkipuistoon tulee ohjata Annefredinpuiston kävelytien kautta.
- Alueen läpi kulkeva kävely- ja pyöräily-yhteys tulee suunnitella niin että Tikkurilantietä reunustavien rakennusten melulta suojaava vaikutus Annefredinpuistoon säilyy mahdollisimman hyvänä. Alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden varrella tulee olla puita ja istutuksia.
- Kaupunki haluaa rakentaa Manttaalitien länsipuoliselle alueelle purouoman, kaavoitusalueella olevasta Manttaalitien osasta tulee viherkatu.
- Kaupunki haluaa suunnitella kaavoitusalueella olevan Manttaalitien osan uudelleen siten, että siitä tulee viherkatu, sekä muuttaa paikan, josta purouoma kulkee tiealueelle.
- Alueen toteutuksessa tulee noudattaa hiilineutraalin kaupunkisuunnittelun periaatteita ja laatia hiilineutraalisuusselvitys.
- Tonttijako laaditaan kaavan yhteydessä tarvittaessa.
- Jokaisen maanomistajan kanssa valmistellaan maankäyttösopimus asemakaavamuutoksen yhteydessä tarvittaessa.

Maanomistajien tavoitteita olivat:

- Mahdollistaa toteutettavissa oleva tehokas ja kaupunkimainen asuinkerrostalo- ja toimitila- sekä työpaikkarakentaminen alueelle.
- Alueen vetovoimaisuustekijöiden löytäminen ja niiden kehittäminen.
- Hyvä ympäristö.

Näitä tavoitteita muokattiin päivitetyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 30.5.2023 kaupungin osalta seuraavasti (muutokset korostettu):

- Koska kaavarajausta muutettiin niin, että kadun viereinen puroalue suunnitellaan, purouoman paikkaa lukuun ottamatta, myöhemmin osana länsipuolista korttelia, muutettiin lause ”Kaupunki haluaa rakentaa Manttaalitien länsipuoliselle alueelle purouoman, kaavoitusalueella olevasta Manttaalitien osasta tulee viherkatu” muotoon: ”**Kaupunki haluaa**

suunnitella kaavoitusalueella olevan Manttaalitien osan uudelleen siten, että siitä tulee viherkatu, sekä muuttaa paikan, josta purouoma kulkee tiealueelle”.

Vihertehokkuus

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

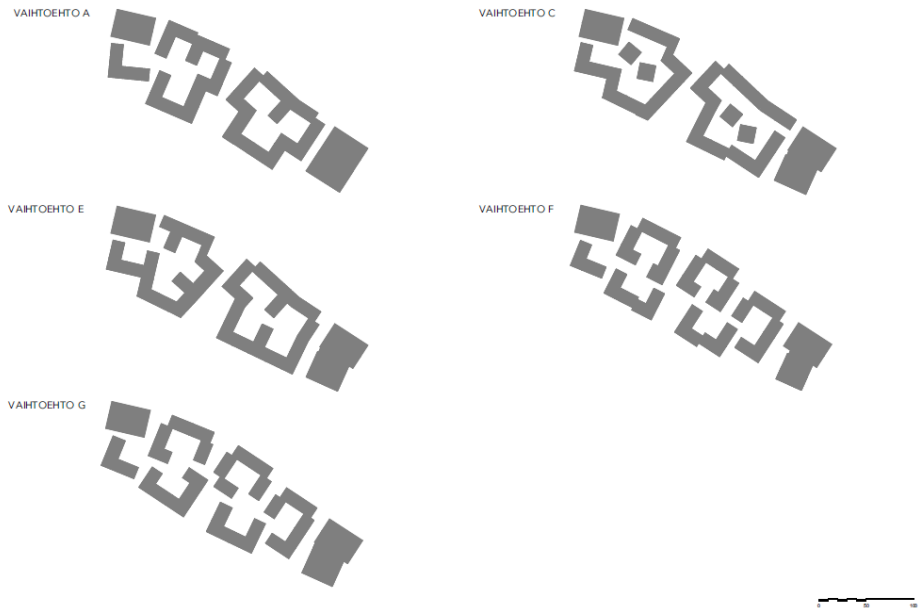
Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

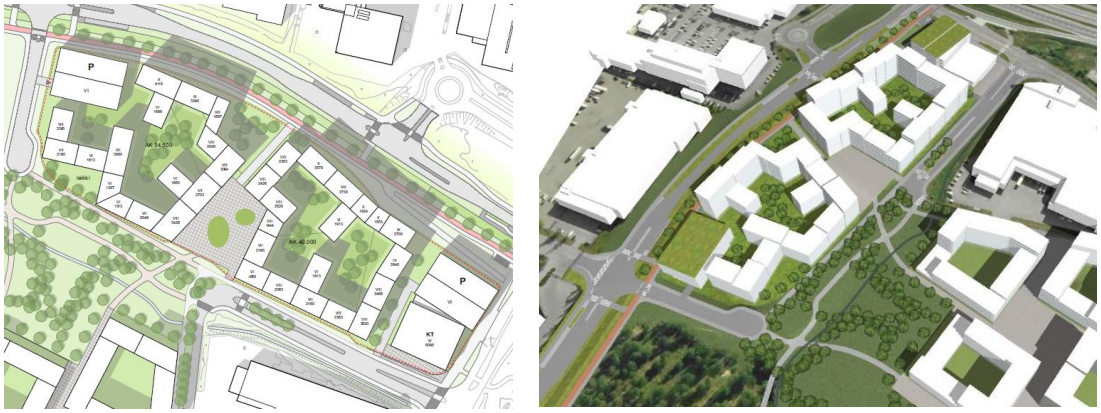
- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

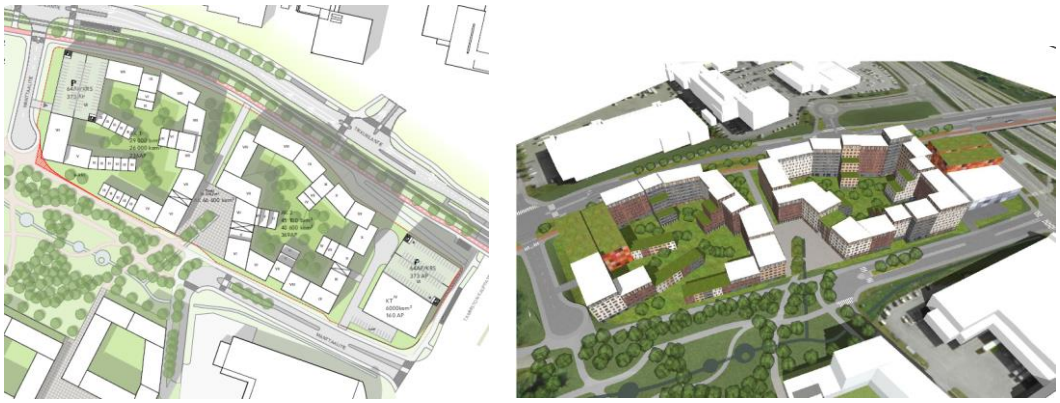
Manttaalitie 1 ja 3 suunnittelu aloitettiin vuoden 2023 alussa ja Arco architecture company-yhtiön arkkitehtikonsultti laati alueelle 29.3.2023 useita keskenään hieman erilaisia vaihtoehtoja. Koska päämääränä oli muodostaa melulta suojattuja vehreitä umpikortteleita asumista varten ja työpaikka- ja liiketilaa Tuusulanväylän lähelle valittiin jatkokehittelyä varten tämän päämäärän toteutumista parhaiten edistävä vaihtoehto E, jossa oli kaksi vierekkäistä lähes umpinaista asuinkorttelia ja liike-pysäköintirakennusrivi reunassa. Vaihtoehdot G ja F poissuljettiin, koska rakennukset muodostivat niissä pienempiä kortteleita, joilla ei ollut melulta suojattua sisäpihaa. Vaihtoehto A hylättiin E-vaihtoehtoa vähemmän umpikorttelimaisena. Vaihtoehto C hylättiin sen sisäpihoilla olevien rakennusten takia, koska toiveena oli yhtenäinen sisäpiha, jossa ei ole erillisiä rakennuksia.



Kuva 30. Rakeisuuskaaviot eri vaihtoehdoista.



Kuva 31. Jatkokehittelyyn valittu E-suunnitteluvaihtoehto, vasemmalla asemapiirustus ja oikealla näkymäkuva.



Kuva 32. Jatkokehittelyprosessin aikaiset suunnitelmat aikajärjestyksessä ylhäältä alas. Vasemmalla puolella asemapiirustukset ja oikealla näkymäkuvat.

Jatkokehittelyprosessin aikana alkuperäiseen suunnitelmaan tehtiin seuraavia muutoksia: Asuinkorttelit muutettiin Tikkurilantien ja Pytinojankujan suuntaan kortteleiden pihoja ja Annefredinpuistoa, sekä tulevaa Atomin koulua paremmin melulta suojaaviksi umpikortteleiksi. Tammiston kauppatien suuntaista liikerakennusta venytettiin lähemmäs Annefredinkatua paremman melusuojan saamiseksi sen takana oleviin kortteleihin ja Annefredinpuistoon. Lännen puoleisen asuinkorttelin etelänpuoleista rakennusmassaa madallettiin korkeintaan kolmikerroksiseksi pihan valoisuuden lisäämiseksi ja siihen mahdollistettiin pientaloasumista. Myös näkymät puistoon korttelin pohjoisen puolen kerrostaloista lisääntyivät tällä ratkaisulla. Kaupunkiaukiota pienennettiin ja sen jatkoksi länsipuolelle muodostettiin aukio puistoon yhdistyvää ulkoliikuntapaikkaa varten. Korttelien piha-alueelle ulottuvien rakennussakaroiden lukumäärää ja pinta-alaa vähennettiin yhtenäisemmän vehreän piha-alueen mahdollistamiseksi. Sisäpihan rakennussakarat poistettiin lopulta kokonaan ja sijoitettiin pihalle joitain yksikerroksisia piharakennuksia. Liian korkeita

rakennusmassoja madallettiin, erityisesti etelän puolella. Läntisen korttelin koilliskulman rakennusten sijaintia muutettiin suojeltavien puiden säilyttämisen mahdollistamiseksi.

Jatkokehittelyprosessin aikana syntyi kaikkia osapuolia tyydyttävä lopullinen viitesuunnitelma, jonka perusteella laadittiin kaavaluonnos.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnos perustuu suunnittelutyön ja suunnitteluprosessin aikana parhaaksi arvioituihin ratkaisuihin. Prosessin aikana pyrittiin kohti parasta lopputulosta ja vaihtoehtoiset huonommaksi katsotut tai taloudellisesti kannattamattomat ratkaisut karsiutuivat pois. Tuloksena syntyi yksi parhaaksi katsottu vaihtoehto.

Asemakaavaratkaisu toteuttaa hyvin suunnittelualueelta vaaditun kaikkein tärkeimmän toiminnon, eli muodostaa rakennuksien avulla melumuurin Tuusulanväylän, Tammiston kauppatien ja Tikkurilantien suuntaan suojaten Annefredinpuistoa ja tulevaa Atomin koulun- ja päiväkotirakennuksen pihaa melulta. Tulevaa Atomin koulua ja päiväkotia ei voida toteuttaa ilman tätä suunnittelualueen rakennusten tarjoamaa melusuojausta. Asuinkortteleiden rakennukset suojaavat myös niiden omia sisäpihoja melulta.

Kuva 33. Ote viitesuunnitelman asemapiirustuksesta.

Asuinkorttelit

Alueelle muodostettiin kaksi suurta melulta suojattua lähes umpinaista asuinkorttelia, joilla on vehreät sisäpihat ja joiden katot ovat korttelin etelän puoleisella osuudella osittain kasvikattoja. Rakennusten kerrosluku ja rakennustyypit vaihtelevat korttelien sisällä. Lisää vaihtelua on saatu julkisivujen sisäänvedoilla ja rakennusten erilaisilla suuntauksilla toisiinsa nähden. Läntisessä asuinkorttelissa kaava mahdollistaa Annefredinpuiston puolella kerrostaloasumisen lisäksi pientaloasumista. Rakennusten korkeudet ovat suurimmat meluisan Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puolella ja laskevat etelän suuntaan kohti Annefredinkatua ja erityisesti läntisessä korttelissa kohti puistoa mahdollistaen näkymät puistoon ylemmistä kerroksista sekä valoisamman pihaalueen.

Kuva 34. Havainnekuva itäisen korttelin pihalta (ARCO).

Kuva 35. Havainnekuva läntisen korttelin pihalta (ARCO).

Liikerakentaminen

Liikerakennusten korttelialue sijoitettiin Tammiston kauppatien ja Annefredinkadun risteykseen lähelle Tuusulanväylää saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään keskeiselle paikalle. Liikerakennus suojaa yhdessä viereisen pysäköintirakennuksen kanssa niiden takana olevia asuinrakennuksia Tuusulanväylän ja Tammiston kauppatien melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Pienempiä liiketiloja sijoitettiin Annefredinpolkuun rajautuvalle aukiolle mahdollista ravintola- ja kahvilatoimintaa varten puistossa kävijöille. Liikerakentaminen mahdollistetaan myös Tikkurilantien ja Pytinojankujan kulmauksen pysäköintitalon ensimmäiseen kerrokseen.

Pysäköintitalot ja -alue

Suunnittelualueen läntinen pysäköintitalo palvelee keskitetysti läntistä asuinkorttelia. Itäinen pysäköintitalo palvelee keskitetysti viereisiä liiketiloja, sekä itäistä asuinkorttelia. Liiketilan pihalla on katutasossa jonkin verran asiakaspysäköintipaikkoja. Läntiseen pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Pytinojankujan kautta ja itäiseen pysäköintilaitokseen Annefredinkadulta liiketilan tontin läpi. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa vehreät korttelien sisäpihat, joissa vain huoltoajo on sallittu.

Kevyen liikenteen yhteys

Kevyen liikenteen yhteys on sijoitettu kahden asuinkorttelin väliin, ja sitä ympäröivien kortteleiden istutukset tekevät reitistä vehreän.

Kuva 36. Näkymä Tikkurilantieltä Annefredinpolulle. Polun oikeassa reunassa etualalla säilytettävät männyt.

Annefredin puistoon liitettävät alueet

Suunnittelualueen eteläreunan puistoalue on tarkoitus liittää osaksi Annefredinpuistoa ja siihen tulee myöhemmin, aukiota ympäröivien korttelien rakennuttua meluesteeksi, puiston liikuntatoimintoja. Suunnittelualueen länsiosan tiealuetta pienennetään ja nykyisen tiealueen eteläpuolinen osa liitetään Annefredinpuistoon.

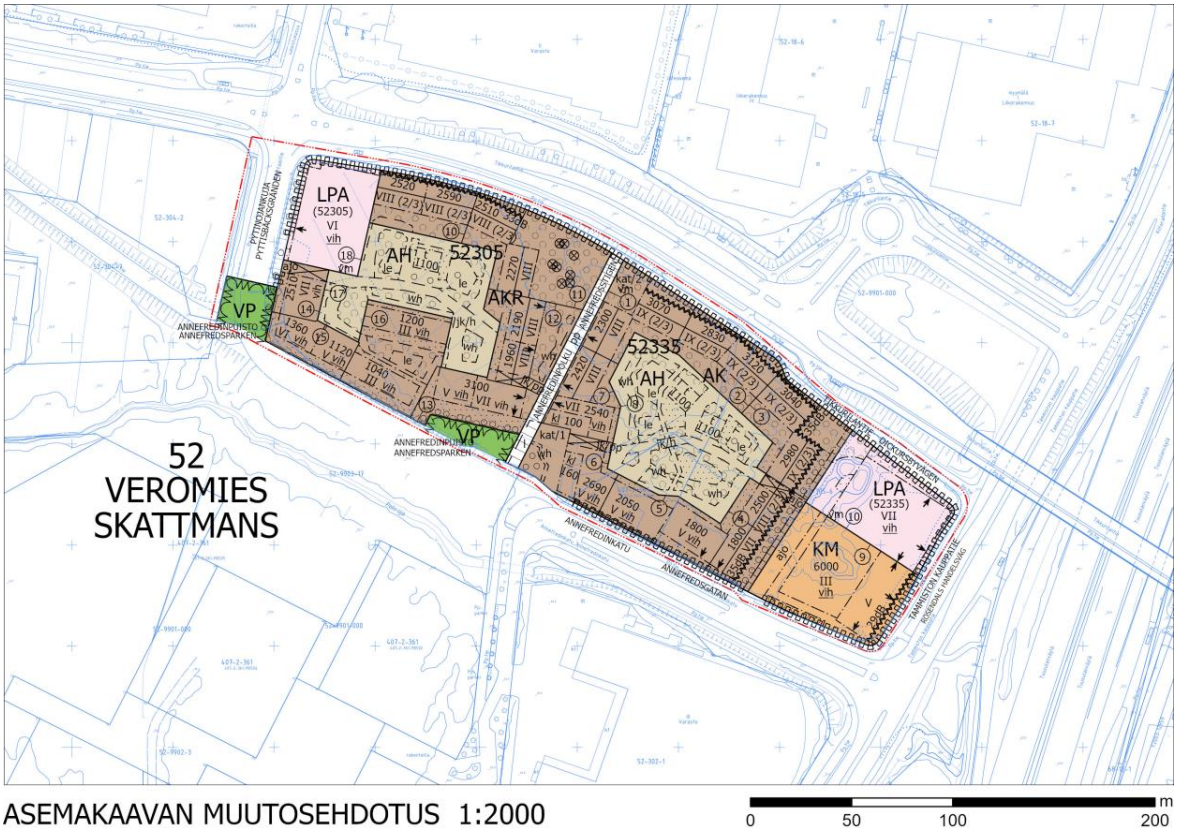
Arvokas luontokohde ja säilytettävät puut

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevaa arvokasta luontokohdetta ei maaperän pilaantuneisuuden vuoksi voida kokonaisuudessaan säilyttää. Alueen säilytettäväksi merkityt vanhat männyt pyritään kuitenkin säilyttämään, vaikka niitä ympäröivä maaperä tuleekin puhdistaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton toimitilarakennusten korttelialue (KTY) asuinkerros- ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA), asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi alueiksi (AH), puistoksi (VP), katualueeksi, sekä liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Liikerakennusten korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. AK-korttelin kivijalkaan tulee myös liiketilaa. Asemakaava muuttaa jonkin verran korttelialueen ja korttelialuetta ympäröivien katualueiden ja puiston (VP) rajauksia.



Kuva 37. Ote kaavakartasta.

Asemakaavan muutoksella alueesta muodostetaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle vetovoimainen ja urbaani asuin- ja liikekorttelikokonaisuus virkistystä tarjoavan puiston vieressä. Vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus on huomioitu suunnittelussa. Alueen rakennuksien muodostama melumuuri on myös tärkeä edellytys tulevan läheisen Atomin koulun ja päiväkodin toteuttamiselle.

Hyvät liikenneyhteydet helpottavat arkea, alue sijaitsee ratikkapysäkin ja useiden bussilinjojen pysäkkien vieressä. Myös lentokenttä ja junaradan Aviapoliksen pysäkki ovat kohtalaisen lähellä. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan tuomalla uusi Annefredinpuistosta Tikkurilantielle ulottuva kevyen liikenteen yhteys, Annefredinpolku, kaavoitusalueen halki.

Vieressä oleva Annefredinpuisto tarjoaa asukkaille virkistystä sekä vehreitä näkymiä asunnoista. Lähietäisyydelle, Annefredinpuiston kupeeseen on tulossa uusi Atomin koulu ja päiväkoti. Kävelyetäisyydellä oleva Jumbo tarjoaa asukkaille ostosmahdollisuuksia ja palveluja.

Kaava-alueen eteläreunan keskelle sijoittuu puistoon yhteydessä oleva vehreä aukio, jonka reunalle on tulossa liiketiloja, mahdollistaen ravintola ja kahvilatoiminnan ja tehden aukiosta elävän ja aktiivisen asukkaiden oleskelu- ja kohtaamispaikan. Aukion viereen tulee Annefredinpuistoon yhteydessä oleva puiston laajennus, johon on mahdollisesti tulossa urheilutoimintoja.

Asuinrakennusten korttelit ovat umpikortteleita, joilla luodaan kaupunkimaisuutta, rakentamisen tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia vehreitä sisäpihoja. Kaupunkikuvallista monimuotoisuutta kortteleihin tuovat vaihtelevat kerrosluvut (III-IX), rakennusten erilaiset massoittelut ja ominaispiirteet sekä mm. vaihtelevat kattomuodot (harjakatot ja kasvikatot) ja julkisivujen erilaiset käsittelytavat. Alueen värimaailma pohjautuu niittykasveihin. Monimuotoinen arkkitehtuuri tekee kortteleista kiinnostavia ja vaihtelevia. Pientalomaisuutta tuodaan kerrostaloalueelle maantasoasumisen variaatioilla: korttelien sisäpihojen asukaspihoilla ja omilla sisäänkäynneillä. Läntisessä korttelissa mahdollistetaan myös rivitalo- tai town house-tyyppinen rakentaminen puiston reunaan, joka tuo osaltaan vaihtelua korttelirakenteeseen.

Ulkotiloista luodaan omaleimaisia, elämyksellisiä ja vehreitä. Reittien varrelle elävyyttä luovat arkkitehtuuri, kaduille avautuvat asukastilat, kivijalan liiketilat, taskupuisto, säilytettävät puut ja monenlainen muu reunustava kasvillisuus sekä hulevesialtaat. Yhteisöllisyyttä vahvistavat asuinkortteleiden yhteiset korttelipihat oleskelun ja kohtaamisen paikkoina.

Kaupunkivihreän ja luonnon monimuotoisuutta alueella vahvistavat monikerroksiset istutukset, puustoiset korttelipihat, taskupuisto, säilytettävät puut ja korttelialueiden hulevesiratkaisut, sekä rakennusten kasvikatot. Alueen pohjoisreunan keskellä sijaitsevat arvokkaat vanhat männyt pyritään suojelemaan, jos se on maaperää puhdistaen mahdollista. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan pysäköintitaloihin, mikä osaltaan lisää korttelipihojen vehreyttä. Resurssiviisaus ja ekologisuus näkyvät alueelle mm. kävelyn, pyöräilyn sekä joukkoliikenteen suosimisena, resurssiviisaina ratkaisuina rakentamisessa ja energian tuotannossa, sekä kortteleiden hulevesien hallinnan toteuttamisessa luonnonmukaisin menetelmin.

4.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä noin 4,1 hehtaaria (41 000 m^2). Asemakaavamuutosalueen kokonaiskerrosala on 64 070 k-m^2.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) pinta-ala on yhteensä noin 1,00 ha ja rakennusoikeus yhteensä 33 400 k-m^2, josta asuinkerrosalaa 33 140 k-m^2 ja liiketilaa 260 k-m^2. Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AKR) pinta-ala on yhteensä noin 1,00 ha ja rakennusoikeus yhteensä 24370 k-m2, joka on kokonaan asuinkerrosalaa. AK-tontin tehokkuusluku on e_k =3,32 ja AKR-tontin e_k =2,43 (keskimäärin e_k =2,8). Asuinrakennusten tehokkuuslukuihin ei ole laskettu mukaan kortteleiden piha-alueiden keskiosien asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita (AH) joiden pinta-ala on noin 0,81 hehtaaria ja rakennusoikeus talousrakennuksille 300 k-m^2 (Tehokkuusluku e_k =0,04). AH-alueen kanssa yhteenlaskettuna tehokkuusluvut ovat matalammat, AK ja AH yhteensä e_k =2,32 ja AKR ja AH yhteensä e_k = 1,79.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) on pinta-alaltaan noin 0,32 hehtaaria ja sen rakennusoikeus on 6000 k-m^2. Tehokkuusluku on e_k = 1,87.

Autopaikkojen korttelialueiden (LPA) pinta-ala on yhteensä 0,46 hehtaaria.

Puistoalueiden (VP) koko on yhteensä n. 0,10 ha ja ne liitetään osaksi Annefredinpuistoa.

Katualueita on 0,31 ha ja pp 0,08 ha.

Rakennusoikeutta tulee yhteensä 28 470 k-m^2 lisää aikaisemmin voimassa olleeseen kaavaan verrattuna.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

- Asuinkerrostalojen (AK) autopaikat: vähintään 1 autopaikka/100 k-m2, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohden.
- Rivitalojen autopaikat: Vähintään 1 ap / 80 k-m2, kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.
- Liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 autopaikka/60 k-m² (<2000 k-m2).
- Toimistot: vähintään 1 autopaikka/50 k-m²
- Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m2.
- Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m2.
- Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja varataan 2 ap/alkava 2500 k-m2, jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m2. Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.
- Voidaan vähentää 15 % perusnormin mukaisesta paikkamäärästä, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen.
- Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat, sekä liike ja toimistotilojen autopaikat sijoitetaan LPA-alueille kortteleihin 52305 ja 52335 rakennettaviin pysäköintitaloihin. Osa liiketilojen paikoista voidaan sijoittaa liiketilan piha-alueelle. Huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan ensisijaisesti kortteleihin 52305 ja 52335 rakennettaviin pysäköintitaloihin. Liikuntaesteisten parkkipaikat tulee toteuttaa kortteleiden 52305 ja 52335 pysäköintitaloihin siten että niistä on esteetön kulku rakennuksiin. AK-korttelien yhteispihoille voidaan sijoittaa 4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

- Asuminen: vähintään 2 pp/asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
- Toimistotilat: 1 pp/50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa korttelien LPA-alueelle.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 1150 uutta asukasta ja noin 240 uutta työpaikkaa alueelle (laskennallinen mitoitus 50 k-m^2 /asukas tai toimistotyöntekijä). Asuntojakauma tulee olemaan monipuolinen ja sisältämään erikokoisia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % tulee olemaan yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olemaan kolmioita tai suurempia asuntoja.

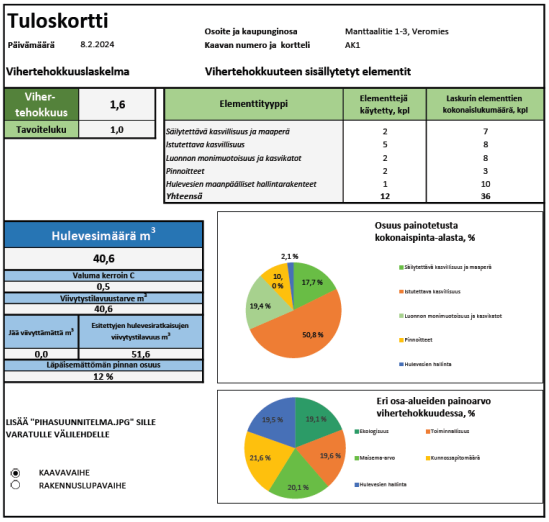
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

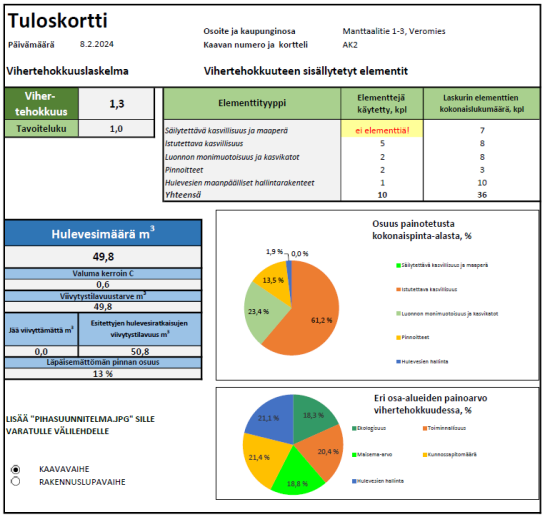
Kaavan mukaiset rakennukset noudattavat alueelle teollisuusympäristön sijaan rakentuvan uuden kaupunkirakenteen mittakaavaa.

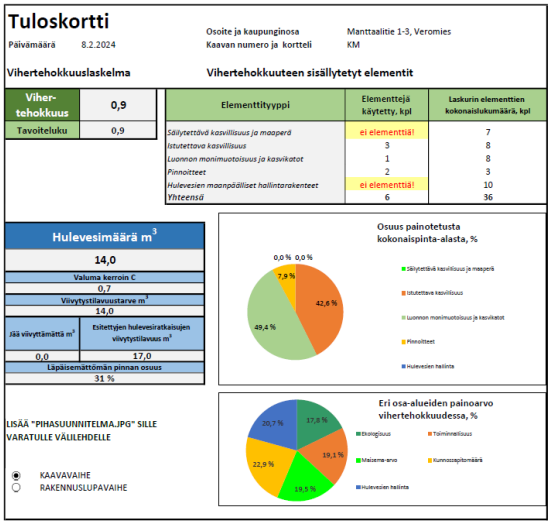
Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista, rakentamisen laadusta ja monimuotoisuudesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta, hulevesien käsittelystä sekä mm. pihan toteuttamisesta. Asemakaavamääräyksissä edellytettävällä kortteleiden kokonaissuunnitelmalla ja siihen liittyvillä koko korttelin yhtenäisillä piha-, hulevesi- ja valaistussuunnitelmilla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapanoisiin ja yhtenäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten hankkeiden sijaan. Vehreyden ja luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi on kaavakartalle osoitettu suojeltavien puiden alue, taskupuisto sekä puin ja pensain istutettavia ja muita istutettavia alueita. Piha-alueille on määrätty istutettavaksi myös suurikokoisiksi kasvavia puita.

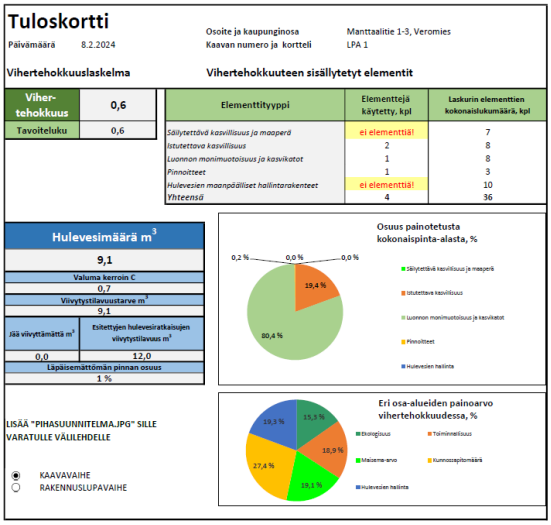
Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Viitesuunnitelman teon yhteydessä laaditun pihasuunnitelman vihertehokkuus on AK- ja AKR-asuinkortteleissa Aviapoliksen alueella vaadittua 1,0 vihertehokkuutta korkeampi (AK:1,6 ja AKR:1,3). AK- ja AKR-korttelien vihertehokkuusluvuissa on mukana kortteleiden AH-alueet. KM-alueella saavutettiin tavoiteltu vihertehokkuusluku 0,9 ja LPA-alueilla saavutettiin tavoiteluku 0,6, tosin itäisessä LPA-korttelissa tulos oli tavoitelukua korkeampi 0,8.

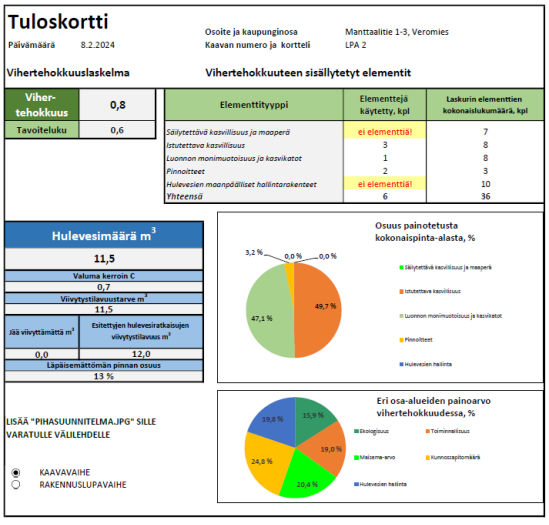
Kuva 38. Viitesuunnitelman pihasuunnitelmaluonnos (ARCO).











Kuva 39. Vihertehokkuuslaskelman tuloskortit. AK1-tuloskortissa on esitetty AKR-korttelin ja AK2-tuloskortissa AK-korttelin vihertehokkuuslaskelman tulokset. LPA1 on korttelin 52305 LPA-kortteli ja LPA2 korttelin 52335 LPA-kortteli. AK- ja AKR-korttelien vihertehokkuusluvuissa on mukana kortteleiden AH-alueet.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavassa on esitetty aluevaraukset asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK), asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (AKR), puistoalueille (VP) sekä katualueille. Lisäksi asemakaavassa on aluevaraus liikerakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavassa on esitetty kortteleille sitova tonttijako. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

4.3.1 Korttelialueet

Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen ovat laadukasta ja toteutus korkeatasoista. Asuinkorttelit ovat kaupunkimaisia ja vehreitä umpikortteleita tai umpikorttelimaisia kortteleita, joihin tuodaan toimintojen sekoittuneisuutta keskittämällä kivijalkaan asukkaiden avoimet ja aktiiviset yhteistilat sekä liiketilat ja mahdolliset työtilat. Kortteleista muodostetaan monimuotoisia vaihtelevan sijoittelun, kerrosluvun, kattomuotojen ja julkisivujen käsittelyn avulla. Liiketilarakennus tuo työpaikkoja ja palvelua osaksi aluetta. Vehreys ja resurssiviisaus on myös huomioitu eri tavoin.

Kortteleiden rakentaminen vaiheistetaan siten, että ensin rakentuvat meluntorjunnan kannalta tärkeimmät kortteleiden pohjois- ja itäreunat. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Tikkurilantielle tuleva raitiotie ja sen liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja runkomelu. Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille, kadun vierusalueille, istutusalueille, puistoalueille tai pihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen ja kaduista- ja puistoista vastaavan kaupungin yksikön kanssa. Pelastautuminen on omaehtoista.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmääräyksin varmistetaan alueen vehreys ja luonnon monimuotoisuutta parantavien ratkaisujen käyttö suunnittelussa sekä hyvä hulevesien hallinta kortteleissa. Näin hillitään myös ilmastonmuutosta. Hyvä hulevesien hallinta on myös vieressä sijaitsevien Palo-ojan ja Pytinojan veden laadun ylläpitämisen ja tulvimisen ehkäisyn kannalta erittäin tärkeää.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta korttelin pinta-alaan. Menetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vihertehokkuus toteutetaan eri keinoin eri korttelialueilla. Pysäköintitalojen ja liikerakennuksen kasvikatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja parantavat alueen sadevesien viivyttämistä. Muilla korttelialueilla mm. kasvikatto, runsas puusto ja aluskasvillisuus, sekä laajat istutusalueet ja hulevesien kasvipainanteet ovat keinoja saavuttaa korttelin vihertehokuuden tavoiteluku. Korttelialuekohtaiset alustavat vihertehokkuuslaskelmat on laadittu kaikkien kaavan korttelialueiden osalta ja varmistettu että tavoitearvot toteutuvat. Vihertehokkuusluvut on laskettu alueella yhdistäen AH-korttelialueet niitä ympäröiviin asuinkortteleihin, koska AH-alueet tulevat olemaan ympäröivien asuinkorttelien yhteisomistuksessa ja muodostamaan suuren osan niiden vehreästä pihaalueesta.

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet kortteleissa 52305 ja 52335 (tontit 52305-17 ja 52335-8) muodostavat suurimman osan AK- ja AKR-korttelialueiden sisäpihasta (yhteensä 8 072 m^2). Huoltoajoyhteys AK- ja AKR-korttelialueiden tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta. Ratkaisu mahdollistaa huoltoajon kaikille tonteille AH-alueelle sijoitettavien huoltoajoreittien kautta ilman että täytyy ajaa useamman tontin läpi ennen omalle tontille pääsyä. Ajoyhteys kadulta AH-alueelle järjestetään asemakaavakarttaan merkityllä ajoyhteysmerkinnällä AK- ja AKR-korttelialueiden kulkuaukon kautta.

Piha

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia (AK/AKR ja AH) koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. AH-korttelialueille tulee sijoittaa AK- ja ARK-korttelialueiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. AK- ja AKR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueilla. AH-korttelialueille saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia 100 k-m^2 kortteliin 52305 ja 200 k-m^2 kortteliin 52335 siten että ne muodostavat istutusten kanssa viihtyisiä pihatiloja. Edellä olevat määräykset mahdollistavat yhtenäisen vehreän ja viihtyisän piha-alueen suunnittelun ja toteuttamisen koko AK-/AKR- ja AH-alueelle sekä asuinkortteleiden eri tonttien yhteisten leikki- ja oleskelualueiden, hulevesialueiden sekä talousrakennusten sijoittamisen AH-alueelle lisäten korttelin yhteisöllisyyttä.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusoikeus

Kortteliin 52335 on tehty sitova tonttijako (tontit 1–7). Korttelin pinta-ala on 10 075 m^2 ja kokonaisrakennusoikeus 33 400 k-$m^{2.}$ Asuinrakennusten rakennusoikeus on 33 140 k-m^2 ja liiketilojen 260 k-m^2. Rakennusoikeus on merkitty karttaan rakennusalakohtaisesti, koska tontin omistajan tarkoituksena on myydä osa tonteista eteenpäin muille rakennuttajille.

Korttelin 52335 lounaiskulmaan, maantasokerrokseen, asemakaavassa esitettyihin kohtiin, tulee sijoittaa liiketilaa yhteensä vähintään 200 k-m^2 (kaavakartassa annettu rakennusoikeus on 260 k-m^2). Liiketilat tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys Annefredinpolun suunnalta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana. Edellä olevilla määräyksillä halutaan saada liiketilaa, erityisesti ravintoloita ja kahviloita Annefredinpuiston viereiselle aukiolle.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Asukkaiden kerho- ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina. Edellä kuvatut asemakaavamääräykset sallivat asumista palvelevat tilat rakennettavan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Määräyksillä tähdätään asuinkortteleiden toimintojen sekoittuneisuuteen ja

kivijalan elävyyteen ja monipuolisiin toimintoihin sekä siihen, että toteutuvat tilat olisivat kooltaan laadukkaampia, kun ne eivät vie rakennusoikeutta.

Arkkitehtuuri

Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa. Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin. Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella. Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20–30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja. Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja viherkattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä. Korttelista on haluttu tehdä julkisivuarkkitehtuuriltaan ja kattomuodoltaan vaihteleva erityisesti Tikkurilantien puolella ja siihen pyritään mm. edellä kuvatuin kaavamääräyksin. Korttelissa halutaan noudattaa Annefredin alueen niittykasvien väreihin ja punatiileen perustuvaa värimaailmaa ja vallitsevana kattomuotona erityisesti Tikkurilantien suuntaan harjakattoa.

Piha

Korttelin suuri yhteispiha sijoittuu pääosin AH-alueelle. Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Maantasokerrokseen on korttelissa 52335 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään, itään ja länteen avautuville julkisivuille. Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta. Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2–4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja. Edellä kuvatuilla määräyksillä on haluttu lisätä asukkaiden asukaskyselyissä hartaasti toivomia pohjakerroksen asuntoja vehreine asukaspihoineen.

Melu ja ilmanlaatu

Asuinkorttelit tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta. Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella. Tikkurilatien ja Tammiston kauppatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle tai Annefredinkadun suuntaan. Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n melutaso, tulee avautua myös sisäpihan suuntaan. Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita. Rakennusten kerroskorkeudet on määritetty kaavakartassa välille 5–9 siten että rakennukset ovat korkeampia Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien ja Tuusulanväylän puolella ja matalampia Annefredinkadun ja Annefredinpolun puolella. Korkeimmat rakennukset suojaavat korttelin sisäpihaa ja takana olevaa Annefredinpuistoa meluselvityksen

perusteella isojen väylien melulta ja lisäksi vilkasliikenteisiltä kaduilta tulevilta ilman epäpuhtauksilta. Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien suuntaan avautuvat asunnot ovat läpitalon asuntoja ja avautuvat myös suojaisemman sisäpihan suuntaan oleskeluparvekkeineen. Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso. Matalimmat kerrosluvut sijaitsevat etelän puolella, vähäisemmän liikenteen ja melun alueella, mahdollistaen samalla pihan suuremman valoisuuden. Puiston suuntaan avautuvan lounaiskulman matalin kerrosluku mahdollistaa myös näkymät puistoon vastapäisten talojen ylemmistä kerroksista.

Hiilineutraalisuus

Kaava-alueen hiilineutraalisuusmääräykset on sovittu yhdessä rakennuttajan kanssa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Pysäköinti

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52335 rakennettavaan pysäköintitaloon. Korttelin 52335 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2–4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä määräykset mahdollistavat autopaikkojen sijoittamisen pääosin erilliseen LPA-kortteliin ja piha-alueen säilyttämisen vehreänä istutettavana alueena asukkaiden oleskelua ja leikkiä varten.

AKR, Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Rakennusoikeus

Kortteliin 52305 on tehty tonttijaon muutos. Sitova tonttijako (tontit 10–16) korvaa aikaisemman tonttijaon. Korttelin pinta-ala on 10 018 m^2 ja kokonaisrakennusoikeus 24 370 k-m^2. Rakennusoikeus on merkitty karttaan rakennusalakohtaisesti, koska tontin omistajan tarkoituksena on myydä osa tonteista eteenpäin muille rakennuttajille.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Asukkaiden kerho- ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina. Edellä kuvatut asemakaavamääräykset sallivat asumista palvelevat tilat rakennettavan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Määräyksillä tähdätään asuinkortteleiden toimintojen sekoittuneisuuteen ja kivijalan elävyyteen ja monipuolisiin toimintoihin sekä siihen, että toteutuvat tilat olisivat kooltaan laadukkaampia, kun ne eivät vie rakennusoikeutta.

Arkkitehtuuri

Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa. Kolmekerroksisten rakennusalojen rakennukset tulee toteuttaa julkisivuarkkitehtuuriltaan kaupunkipientalotyyppisinä rakennuksina. Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana

arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin. Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella. Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20–30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja. Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja viherkattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä. Korttelista on haluttu tehdä julkisivuarkkitehtuuriltaan ja kattomuodoltaan vaihteleva erityisesti Tikkurilantien puolella ja siihen pyritään mm. edellä kuvatuin kaavamääräyksin. Korttelissa halutaan noudattaa Annefredin alueen niittykasvien väreihin ja punatiileen perustuvaa värimaailmaa ja vallitsevana kattomuotona erityisesti Tikkurilantien suuntaan harjakattoa.

Piha

Korttelin suuri yhteispiha sijoittuu pääosin AH-alueelle. Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Maantasokerrokseen on korttelissa 52305 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään, ja länteen avautuville julkisivuille. Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta. Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2–4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja. Edellä kuvatuilla määräyksillä on haluttu lisätä asukkaiden asukaskyselyissä hartaasti toivomia pohjakerroksen asuntoja vehreine asukaspihoineen.

Melu ja ilmanlaatu

Asuinkorttelit tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta. Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella. Tikkurilatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle. Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita. Rakennusten kerroskorkeudet on määritetty kaavakartassa välille 3–8 siten että rakennukset ovat korkeampia Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien ja Tuusulanväylän puolella ja matalampia Annefredinpuiston puolella. Korkeimmat rakennukset suojaavat korttelin sisäpihaa ja takana olevaa Annefredinpuistoa meluselvityksen perusteella isojen väylien melulta ja lisäksi vilkasliikenteisiltä kaduilta tulevilta ilman epäpuhtauksilta. Tikkurilantien suuntaan avautuvat asunnot ovat läpitalon asuntoja ja avautuvat myös suojaisemman sisäpihan suuntaan oleskeluparvekkeineen. Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso. Matalimmat kerrosluvut sijaitsevat etelän puiston puolella, mahdollistaen samalla pihan suuremman valoisuuden. Puiston suuntaan matalin kerrosluku mahdollistaa myös näkymät puistoon vastapäisten talojen ylemmistä kerroksista.

Hiilineutraalisuus

Kaava-alueen hiilineutraalisuusmääräykset on sovittu yhdessä rakennuttajan kanssa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Pysäköinti

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52305 rakennettavaan pysäköintitaloon. Korttelin 52305 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2–4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä määräykset mahdollistavat autopaikkojen sijoittamisen pääosin erilliseen LPA-kortteliin ja piha-alueen säilyttämisen vehreänä istutettavana alueena asukkaiden oleskelua ja leikkiä varten.

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

KM-korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. KM-korttelialueen läpi kulkee ajoyhteys AK- ja LPA-alueille.

Rakennusoikeus

Kortteliin 52355 on tehty sitova tonttijako ja KM-korttelialue muodostaa tontin numero 9. Korttelin pinta-ala on 3 211 m^2 ja kokonaisrakennusoikeus 6 000 k-m^2. Kerroskorkeus vaihtelee välillä 3-5.

Arkkitehtuuri

Rakennusten värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin. Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alan on oltava kasvikattoa. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Piha

Huoltoajon ja lastauksen tulee tapahtua KM-korttelialueella. Parkkipaikkojen ja piha-alueen tulee olla nurmikiveä tai vettä läpäisevää kivetystä tai laatoitusta. Jalankulkureitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin. Korttelialueen reunassa on asemakaavamerkinnällä osoitettu Annefredinkadun suuntainen istutettava puurivi. Piha-alueelle istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Hiilineutraalisuus

Kaava-alueen hiilineutraalisuusmääräykset on sovittu yhdessä rakennuttajan kanssa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään B2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Pysäköinti

Autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle korttelin 52335 pysäköintilaitokseen.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueiden pinta-ala on yhteensä 4 579 m^2. Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueille saa sijoittaa AK- ja AKR-korttelialueiden autopaikkoja. Korttelin 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa KM-korttelialueen autopaikkoja. Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa AK-, AKR- ja KM-korttelialueen polkupyörien säilytystiloja. Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueen pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, pyörän säilytys- ja huoltotiloja, palvelu- ja liikuntatiloja, jäte- ja huoltotiloja, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja, energianjakotiloja, maalämpökaivoja sekä muita uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita. Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15 %:iin pysäköintipaikoista. Pysäköintilaitoksiin sijoitetaan asuinkortteleiden kaikki vieraspaikat sekä liikuntaesteisten paikat ja suurin osa huoltoa ja kotihoitoa varten varatuista pysäköintipaikkoista sekä jätehuolto.

Rakennusoikeus

Korttelin 52305 pohjakerrokseen Tikkurilantien ja Pytinojankujan varteen saa rakentaa liiketiloja enintään 200 k-m2.

Arkkitehtuuri

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin. Pysäköintilaitoksen kivijalkaan, jalankulkureittien varrelle, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen. Korttelissa 52335 pysäköintilaitoksen Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien risteyksen kulmaa tulee korostaa alueen maamerkkinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita. Korttelissa 52305 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella. Korttelissa 52335 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita viereisten asuinrakennusten puolella.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja viereisten ja vastapäisten rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan. Pysäköintilaitoksen

julkisivuissa voi käyttää materiaalina tiiltä, puuta, rappausta, lasi- tai lasilankkupintoja, metallisia osia sekä erilaisia verkkoratkaisuja köynnösten kasvun tueksi. Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittelyn tulee sopia asuinkorttelin sävy- ja materiaalimaailmaan. Pysäköintilaitoksen värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin.

Piha

Korttelissa 52305 tulee Pytinojankujan ja Tikkurilantien puolella pysäköintilaitoksen julkisivulla käyttää istutuksina pensaita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta. Korttelissa 52335 tulee luoteeseen suuntautuvalla pysäköintilaitoksen julkisivulla käyttää istutuksina köynnöksiä ja pensaita tai kapeakasvuisia, kestäviä puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä muut tarvittavat rakenteet. Korttelin 52335 piha-alueen luoteiskulmaan istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia, kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Melu ja ilmanlaatu

LPA-rakennus korttelissa 52305 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tikkurilantieltä ja Pytinojankujalta korttelin sisäpihalle. LPA-rakennus korttelissa 52335 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tuusulanväylältä ja Tammiston kauppatieltä korttelin 52335 asuinrakennuksiin.

Hiilineutraalisuus

Kaava-alueen hiilineutraalisuusmääräykset on sovittu yhdessä rakennuttajan kanssa. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia. Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

4.3.2 Muut alueet

Kadut

Asemakaavamuutoksella tehdään Annefredinpuistosta Tikkurilantielle uusi kevyen liikenteen yhteys, joka saa nimen *Annefredinpolku*. Muutoksella parannetaan yhteyksiä ja tihennetään kevyen liikenteen verkostoa alueella. Annefredinpolusta on tarkoitus tulla vehreä, istutusten ympäröimä viherreitti.

Alueen länsireunassa kulkeva Manttaalitie saa uuden nimen *Pytinojankuja* välillä Annefredinpuisto-Tikkurilantie. Pytinojankuja on määritelty Vantaan yleiskaavassa virkistysalueyhteydeksi ja useissa muissa selvityksissä viherreitiksi ja sen varrelle tiealueen puolelle on tarkoitus lisätä vehreyttä istutuksilla ja katupuilla. Katualueella kulkeva Pytinojan uoma muutetaan katusuunnitelmassa kulkemaan eri kohdassa kuin aikaisemmin.

Nykyiset katualueen rajat Tikkurilantien, Tammiston kauppatien ja Annefedinkadun osalta

muuttuvat hieman.

VP, puistoalue

Kaava-alueen viereinen Annefredinpuisto suurenee, koska entisestä korttelialueesta ja tiealueesta muutetaan osa puistoksi. Liitettävälle alueelle on tarkoitus myöhemmin tulla liikuntatoimintoja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. KM-kortteli lisää elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia ja edistää kilpailutilannetta. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

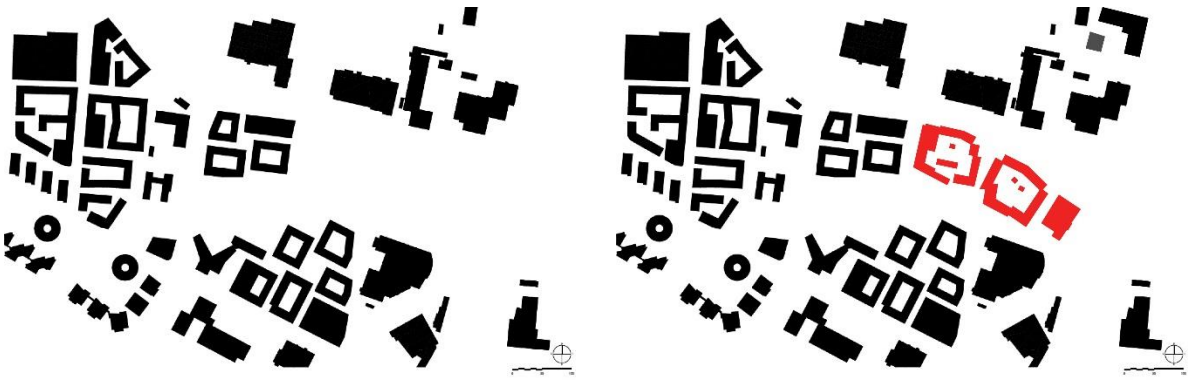
Väestön rakenne ja kehitys

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asumista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa alueelle noin 1150 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen toimitilarakennusten korttelialueen täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen asfalttikenttien sekä maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.



Kuva 40. Rakeisuuskartat alueen rakennuskannasta. Vasemmalla nykytilanne ja alueelle kaavoitettuja rakennuksia. Oikealla kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu.

Toteutuessaan asemakaavamuutos monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja liikerakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Rakennukset muodostavat umpikortteleita tai umpikorttelimaisia kortteleita, joiden välistä saadaan

johdettua uusi ja laadukas jalankulun ja pyöräilyn reitti. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (selvitys nro 053100) on tutkittu Veromiehen erialueiden kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteena on luoda alueille kaupunkikuvaltaan omaleimainen ja tunnistettava ilme. Annefredin osalta kaavassa toteutettuja kaupunkikuvan elementtejä ovat olleet umpikorttelit, pikku aukiot, monimuotoinen arkkitehtuuri ja vivahteikkaat puistot, joita koulun piha visuaalisesti jatkaa. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti rakennusten värit pohjautuvat entiseen peltomaisemaan ja niityn väreihin sekä teollisuushistorian punatiileen. Julkisivumateriaalit ovat pääasiassa puuta, tiiltä ja rappausta. Kattomuodot ja -materiaalit ovat vaihtelevia.

Asemakaavan mukainen rakentaminen noudattaa lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita ja parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna selvästi. Uudisrakentaminen on kaupunkimaista ja arkkitehtuuriltaan laadukasta. Kortteleiden ja rakennusten monimuotoisuudella ja värimaailmalla luodaan Annefredin alueen ja Aviapoliksen omaa kaupunkikuvallista identiteettiä. Vaihtelevat kattomuodot, materiaalit, värit, julkisivujen ja mm. sisäänkäyntien yksityiskohdat muodostavat rikasta ja omaleimaista kaupunkikuvaa, jota voidaan varioiden jatkaa myös tulevissa Aviapoliksen/Veromiehen asuntorakentamisen kohteissa. Kortteleista saadaan vehreitä mm. suurilla asukaspihoilla ja vihertehokkuusmääräyksillä.

Kuva 41. Näkymäkuva Annefredin puiston suunnasta kaavoitusalueelle (ARCO).

Asuminen

Kaava-alueelle osoitetaan asumista yhteensä 57 510 k-m2. Tämä tarkoittaa noin 1150 uutta asukasta (laskennallinen mitoitus 50 k-m^2/ asukas). Viitesuunnitelmassa alueelle oli sijoitettu 1009 asuntoa, jotka vaihtelivat kooltaan välillä 22,5–103 m^2 mutta lopullinen toteutuva asuntojen määrä ja koko voi poiketa suunnitellusta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan

pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle. Uudet asukkaat lisäävät myös tulevan ratikan käyttöastetta sekä vahvistavat tulevien lähialueen palveluiden asiakaskuntaa ja vauhdittavat osaltaan myös niiden toteutumista.

Asuinkortteleiden hyvät liikenneyhteydet, monimuotoinen kaupunkikuva**,** suojaisat ja vehreät piha-alueet ja vieressä oleva puisto, sekä lähistölle suunnitellut palvelut ja Atomin koulu ja päiväkoti tekevät alueesta vetovoimaisen ja halutun asuinpaikan.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima toimitilarakentamisen määrä on kokonaisuudessaan toteuttamatta. Kaavamuutos lisää alueen toimintojen sekoittumista mahdollistamalla asuinrakentamista alueelle työpaikkojen lisäksi. Työpaikkoja ja palveluita muodostuu kaavalla KM-kortteliin siihen tulevaisuudessa toteutuvan hankkeen mukaisesti. Alueen sisälle työpaikkoja mahdollistetaan sallimalla asuinkortteleiden ja pysäköintitalojen kivijalkaan liiketiloja.

Alueen lähiympäristössä on useita toimistorakennuksia sekä muita toimintoja työpaikkoineen. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asuinpaikkansa myös aivan työpaikkansa läheltä. Kasvava asukasmäärä auttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Kehä III:n eteläpuolelta, noin puolen kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä asuinkortteleista, joten hanke on VAT:n mukainen.

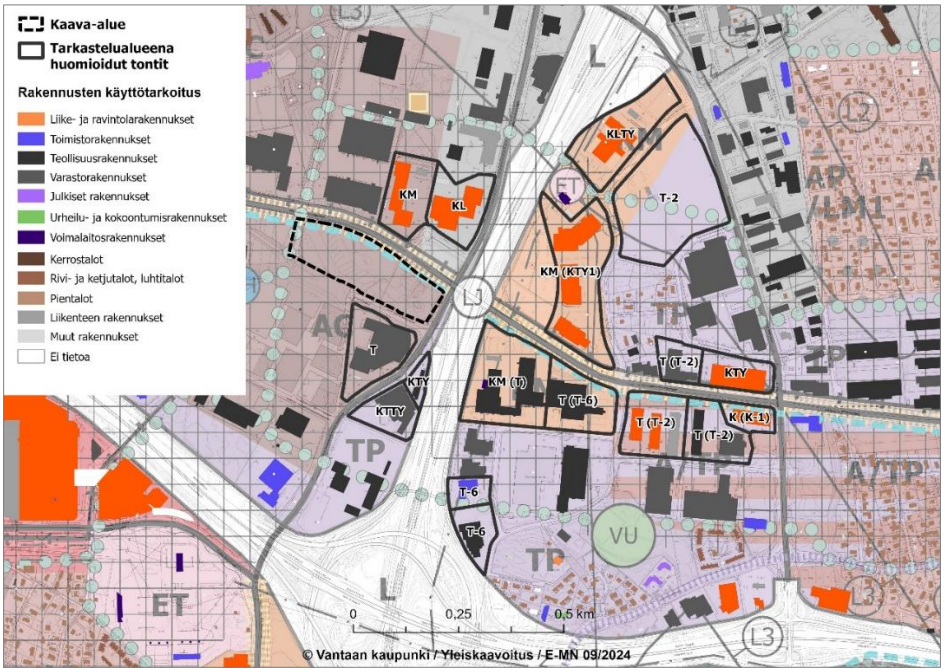
Kaavamuutos mahdollistaa enintään 6 000 k-m2:n kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen, joka kaavamääräysten perusteella saa olla paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Päivittäistavarakauppaa ja keskustahakuista erikoistavarakauppaa ei sallita. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetulle kaupan alueelle, jonka vähittäiskaupan enimmäismitoitus on 150 000 k-m2. Voimassa olevissa asemakaavoissa sekä käynnissä olevassa Koivuhaan ratikkakaavassa 682200 on osoitettu liikerakentamista maakuntakaavan kaupan alue -merkinnän vaikutusalueella yhteensä 118 914 k-m2 (taulukko 1, 2 ja 3). Kaupan alueen mitoituksessa on huomioitu yleiskaavan KM-alueelle sijoittuvat tontit ja laajempana maakuntakaavan KM-merkinnän vaikutusalueena on tarkasteltu merkinnän ympäristöön sijoittuvia tontteja, joilla on osoitettu liikerakentamista (kuva 42). Yleiskaavan KM-alueella liikerakentamista on osoitettu 69 523 kerrosneliömetriä, ja sen ulkopuolisella vaikutusalueella 49 391 kerrosneliömetriä. Tiedot alueen asemakaavoitetusta liiketilojen rakennusoikeudesta on koostettu alueen voimassa olevista asemakaavakartoista, niiden kaavamerkinnöistä sekä kaavamääräyksistä huomioiden Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdolliset vaikutuksen liiketilan määrään.

Kaavamuutoksen jälkeen maakuntakaavan vähittäiskaupan enimmäismitoituksesta jää jäljelle asemakaavojen liiketilan rakennusoikeuden perusteella 25 086 kerrosneliömetriä. Kaavan mahdollistama vähittäiskaupan kerrosalan kasvu, 6 000 k-m2, on 4 % kokonaismitoituksesta. Uusimaa-Kaava 2050:ssa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m2, kun kyseessä on paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa, joka voi kaupan laatu huomioiden sijoittua perustellusta syystä keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaavamuutoksen KM-korttelialue muodostaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön, joka on vaikutukseltaan paikallinen. Kaavamuutoksen mahdollistama vähittäiskauppa ei kokonaisuudessaan ylitä seudullisuuden alarajaa, joten sen sijoittuminen voidaan ratkaista kuntakaavoituksella.

Yleiskaavassa alue on AC-aluetta, jolla sallitaan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alue sijoittuu lisäksi kestävän kasvun vyöhykkeelle, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Vyöhykkeelle sijoittuvan ratikkapysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaavamuutoksessa sallitaan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen, mutta kaupan laatu on rajoitettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jossa tyypillinen asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Kaavamuutoksen sallima kauppa ei näin ollen muodosta arkiasioinnin kohdetta eikä sillä arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia asiointikertymiin. Kaavan mahdollistamalla kaupalla ei sen tilaa vaativan luonteen vuoksi nähdä olevan haitallisia vaikutuksia keskusta-alueisiin. Sijoittuminen maakuntakaavan kaupan alueelle puoltaa paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle tarkoitetun vähittäiskaupan tilojen toteuttamista.

Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan tulkinnallisuus ja yleispiirteisyys. Yleiskaavan yleispiirteisen luonteen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista merkitä yksittäisten tonttien tarkkuudella käyttötarkoitusta. Tuleva KM-korttelialue kytkeytyy sijainnillisesti yleiskaavan KM-alueen yhteyteen, ja maakuntakaavan kaupan merkinnän alueelle ja sijaitsee kestävästi saavutettavalla sijainnilla. Hankkeella ei ole kaupan laadun perusteella keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Lisäksi kortteli sijaitsee tulevan ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä ja läheisten pysäkkien kautta kulkee useita bussilinjoja. Nämä yhdessä kaupan laadun kanssa, joka on rajoitettu tilaa vaativaan kauppaan, tukee kaavaratkaisua ja KM-korttelialueen mahdollistamista.

Tuleva KM-korttelialue tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen nykyisen kaupan alueen yhteydessä. Tikkurilantien etelä- ja pohjoispuolella, Tuusulanväylän länsi- ja itäpuolella sekä Tammiston kauppatiellä sijaitsee jo nykyisin tilaa vaativaa kauppaa, erityisesti autokauppaa ja autoalan toimintaa sekä koneiden ja laitteiden tukkukauppaa. Hankkeen mahdollistama kauppa tiivistää alueen nykyistä kaupan rakennetta sekä lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille parantaen kilpailun edellytyksiä. Hyvä sijainti ja saavutettavuus Tuusulanväylältä sekä Kehä III:n suunnasta edistävät sijainnin kaupallista potentiaalia. Sijoittuminen tulevan ratikkapysäkin läheisyyteen yhdessä lähellä olevien bussipysäkkien kanssa tukee kaupan kestävää saavutettavuutta. Hanke vastaa näin ollen MRL:n vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksen tavoitteita saavutettavuuden osalta.



Kuva 42. Kaupan mitoituksessa huomioidut tontit, joille on osoitettu liikerakentamista. Taustakartalla yleiskaava 2020. Päivitetty 09/2024.

Kaupan alueen mitoitus	Liikerakentamisen mahdollistava rakennusoikeus	Rakennusoikeus yhteensä
Yleiskaavan KM-alue	69 523	115 381
Yleiskaavan KM-alueen ulkopuolinen tarkastelualue	49 391	112 161
Yhteensä	**118 914**	**227 542**

Taulukko 1. Kaupan mitoitus yleiskaavan KM-alueella ja muulla tarkastelualueella. Päivitetty 09/2024. Huomioitu Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdolliset muutokset liiketilan määrään.

Liikerakentaminen sallittu	Kaavatunnus	Liikerakentamisen mahdollistava rakennusoikeus	Rakennusoikeus yhteensä	Lisähuomiot
Kyllä		**41 214**	**41 214**	
KM *(KTY1*	682200 *001430*	17 686 *17 686*	17 686 *17 686)*	Vantaan ratikka: Koivuhaka -asemakaavan muutoksessa muuttuva käyttötarkoitus KTY1:stä KM:ksi
KM *(T*	682200 *001499*	23 528 *2 353*	23 528 *23 528)*	Vantaan ratikka: Koivuhaka -asemakaavan muutoksessa muuttuva käyttötarkoitus T:stä KM:ksi
Kyllä (rajattu)		**28 309**	**74 167**	
KLTY	001801	8 862	22 155	kl 40 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
T *(T-6*	682200 *000757*	500 *500*	13 344 *13 344)*	kl 10 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten. Ratikkakaavassa käyttötarkoitus muuttuu T:ksi.
T-2	001430	18 947	38 668	T-tontilla sallittu myös liike- ja toimistotilojen rakentaminen. Liikerakentamisen mahdolliseksi osuudeksi tulkittu maksimissaan 49 %.
Yhteensä		**69 523**	**115 381**	

Taulukko 2. Kaupan mitoitus yleiskaavan KM-alueella. Päivitetty 09/2024. Huomioitu Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdolliset muutokset liiketilan määrään. Suluissa alkuperäisen kaavan tiedot.

Liikerakentaminen sallittu	Kaavatunnus	Liikerakentamisen mahdollistava rakennusoikeus	Rakennusoikeus yhteensä	Lisähuomiot
Kyllä		**30 850**	**30 850**	
K *(K-1*	682200 *000440*	6 850 *6 850*	6 850 *6 850)*	Koivuhaan ratikkakaavassa käyttötarkoitus muuttuu K:ksi.
KL	001991	8 500	8 500	
KM	002465	15 500	15 500	
Kyllä (rajattu)		**18 541**	**81 311**	
KTY	001269	196	1 960	kl 10 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
KTTY	001669	772	7 722	kl 10 %: prosenttiosuus, jonka saa käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvään myymälätilaan.
KTY	002240	6 076	9 800	kl 62 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
T *(T-2*	682200 *000440*	4 321 *4 321*	17 285 *17 285)*	kt 25 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Koivuhaan ratikkakaavassa käyttötarkoitus muuttuu T:ksi.
T *(T-2*	682200 *000440*	3 679 *3 679*	14 715 *14 715)*	kt 25 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Koivuhaan ratikkakaavassa käyttötarkoitus muuttuu T:ksi.
T *(T-2*	682200 *000472*	1 338 *1 338*	5 350 *5 350)*	kt 25 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Koivuhaan ratikkakaavassa käyttötarkoitus muuttuu T:ksi.
T-6	000917	659	6 589	kl 10 %: prosenttiosuus, jonka sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
T-6	000917	500	4 200	mp 500: kerrosneliömäärä, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää myymälä- ja palvelutiloja varten.
T	001940	1 000	13 690	m1000: merkintä osoittaa myymälähuoneistojen suurimman sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
Yhteensä		**49 391**	**112 161**	

Taulukko 3. Kaupan mitoitus muulla tarkastelualueella. Päivitetty 09/2024. Huomioitu Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdolliset muutokset liiketilan määrään. Suluissa alkuperäisen kaavan tiedot.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen toimitilarakennusten korttelialueen asumiseen ja liikerakentamiseen tulevan ratikan reitin varrelle monipuolistaen alueen kaupunkirakennetta. Muutos tehostaa maankäyttöä kestävän liikkumisen vyöhykkeellä, mikä on kaavatalouden kannalta tärkeää ja toteuttaa yleiskaavan mukaista kaupunkikeskustan asuinaluetta palveluineen. Kaavan toteutuminen on tärkeää tulevan Atomin koulun ja päiväkodin toteuttamisen kannalta

suojaamalla niitä liikennemelulta. Asuinkorttelit ovat tehokkaita ja monipuolisia. Annefredinpolku on luonteva kävelyn ja pyöräilyn yhteys Annefredinpuiston ja Tikkurilantien välillä.

Kaavamuutosalue on valmiin kunnallistekniikan äärellä, mutta katu- ja vesihuoltoverkostoa täydennetään tarpeellisilta osin.

Ratikka vie jonkin verran tilaa korttelialueesta Tikkurilantien puolella. Nykyinen Manttaalitie Tikkurilantien eteläpuolen risteyksessä muuttuu Pytinojankujaksi. Tämä katualue on poikkeuksellisen leveä (n. 30 metriä), mutta sitä selittää osaltaan ratikan aiheuttamat muutokset risteysalueella, katuvihreän lisääminen sekä varsinkin Pytinojan – joka on vesilain tarkoittama puro – vaatima lisätila. Jos ajorata säilytetään leveänä, siihen voi ehkä myöhemmin mahdollistaa kadunvarsipysäköintiä. Katu on lyhyt ja päättyy puistoon. Kadun ja puistoalueiden rakentamisen kustannukset ovat noin 300 000 euroa (alv. 0 %). Laskelmassa ei ole huomioitu mahdollista leikki- tai liikuntapaikkaa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Asuntojen koko alueella vaihtelee, joten alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkeihin erikoistunut professori John D. Kasarda sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueen välittömässä läheisyydessä on varattu tilat päiväkodille ja koululle, mikä houkuttelee todennäköisesti alueelle etenkin lapsiperheitä. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn hyvät ja sujuvat yhteydet tuovat mahdollisesti alueelle myös asukkaita, jotka eivät tarvitse autoa arjessaan. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee meluisan Tikkurilantien varrella eikä ole nykytilassaan virkistäytymisen kannalta muutenkaan kovin miellyttävää aluetta, koska on nykyisellään pääosin joutomaata ja vesakoitunutta, entistä peltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan Tikkurilantien varressa on pienehkö luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue sekä kolme suojeltavaa puuta. Muut kasvillisuuteen kohdistuvat määräykset voimassa olevassa asemakaavassa koskevat nurmi- ja puu- ja pensasistutuksia kortteleiden reunoilla.

Kaavamuutoksella ei voida maaperän saastuneisuuden vuoksi suojella luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta, mutta voimassa olevan kaavan kolmen puun sijasta kaavamuutoksella pyritään suojelemaan kahdeksan puuta, jos se on maaperän kunnostustoimin mahdollista. Asemakaavamuutos varmistaa puita, pensaita ja muita istutuksia myös katualueiden varsille. Kaavamuutoksella Annefredinpuiston koko suurenee ja osa kaava-alueesta otetaan puiston virkistyskäyttöön. Uuden jalankulun ja pyöräilyn reitin avulla yhteydet Annefredinpuistosta muille virkistysalueille lisääntyvät. Myös Annefredinpuiston melutasot laskevat kaavamuutoksen rakentamisen toteutuessa.

Alueen suunnittelua ohjaavassa Ratikan kaavarungossa ja erityisesti Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Hanke uusine asukkaineen sijaitsee Annefredin puiston vieressä ja lisää sen ja muiden lähivirkistysalueiden käyttöä.

Asemakaavamuutoksen kortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien ja vehreiden sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat Annefredinpuistoon ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin.

Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja. Suunnitelman mukainen toteutus, jolla luodaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Annefredinpolku, alueen poikki sekä toinen kävely-yhteys idemmäs aluetta parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyet etäisyydet joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Lähimmät joukkoliikennepysäkit ovat suunnittelualueen vieressä Tikkurilantiellä ja Tammiston kauppatiellä. Tulevan ratikan lähin suunniteltu pysäkki tulee kävelyetäisyydelle aivan alueen viereen. Kaavamuutos tulee lisäämään alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantamaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Pytinojankuja suunnitellaan uudelleen paremmin asuinalueen kaduksi soveltuvaksi siten että sitä mm. lyhennetään ja sen varrelle lisätään katupuita. Kaavamuutosratkaisu keskittää ajoneuvoliikenteen kortteleita ympäröiville kaduille, jolloin sisäosat saadaan pääosin kävelijöiden ja pyöräilijöiden käyttöön, mikä lisää alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. VAT:n mukaisesti kaavamuutoksella mm. edistetään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Asemakaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan ja osin rakenteilla olevaan ympäröivään vesihuoltoverkostoon. Kaava-alueen keskelle tulevan Annefredinpolun alle tarvitaan kuitenkin uutta yleistä hulevesiviemäriverkostoa noin 90 metrin matkalle sekä vesijohto ja jätevesiviemäriverkostoa noin 30 metrin matkalle.

Ympäristöhäiriöt

Alue kuuluu 50–55 dB lentomeluvyöhykkeeseen, minkä vuoksi alueella suositellaan sovellettavan kaikkien asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimuksena vähintään 32 dB ja toimitilarakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimuksena vähintään 28 dB. Alueelle tehtiin meluselvitys (Promethor, 2024), josta tuli osaan rakennusten julkisivuista vielä lisäeristysvaatimuksia.

Alueen lähellä sijaitsevien liikenneväylien aiheuttama tie- ja raideliikenteen melu on otettu huomioon asemakaavassa usein eri tavoin. Melutilanteen parantamiseksi ja alueen viihtyisyyden varmistamiseksi kaupunkirakenne perustuu umpikortteleihin, joilla on voitu varmistaa melutasoltaan hiljaiset sisäpihat. Rakennetut korttelit toimivat melusuojana myös puistolle ja sen taakse suunnitellulle Atomin koululle ja päiväkodille vähentäen koko alueen melutasoa.

Asukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien asuntokohtaisten ulkotilojen viihtyisyyteen tähdätään kaavamääräyksillä, joilla ohjataan rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyttä, asuntojen avautumista sekä parvekkeiden tai terassien riittävän alhaisen melutason saavuttamista. Asuntojen suuntaamisesta määrätään, että asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu ainoastaan Tikkurilantien tai Tammiston kauppatien suuntaan tai julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Parvekkeille ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin varmistaa riittävän alhainen melutaso (akustointi, lasitus, sijainti). Korttelien melulta suojattu sisäpiha toimii asukkaiden vehreänä ja viihtyisänä pääoleskelun paikkana. Sisäpihojen vehreyden varmistamiseksi pihojen vihertehokkuudeksi on määritelty tavoiteluvuksi 1 ja mm. kaikki pysäköinti, muutamaa lyhytaikaista huoltopysäköintipaikkaa lukuun ottamatta, sijoitetaan erillisiin pysäköintitaloihin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle varatulle korttelialueelle. Korttelialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Veromiehen alueella kehitetään viherverkkoa lisäämällä kaupunkiympäristöön puustoa ja suunnittelemalla korttelipihoista ja kortteleita ympäröivistä alueista vehreitä sekä rakentamalla viherkattoja.

Pytinojankujan uudessa suunnitelmassa on varattu tilaa katupuille. Suunnitelma edellyttää uutta yhdyskuntatekniikkaa kävelyn ja pyöräilyn reitille, johon varataan katualueen reunoilla sekä tontin puolelle tilaa myös istutuksille. Kadunvarren rakennusrivien sisäänvetojen kohtiin sijoitetaan puita- ja pensaita sekä muita istutuksia.

Suunnittelualueella säilytetään ja suojellaan kaavamääräyksellä alueella sijaitsevat kahdeksan vanhaa mäntyä. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta ei voida maaperän saastuneisuuden takia suojella.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa kaavan toteuttamisen myötä. Odotettavissa on, että tontit tulevat olemaan isolta osin vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä korostaa hulevesien hallinnan tärkeyttä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

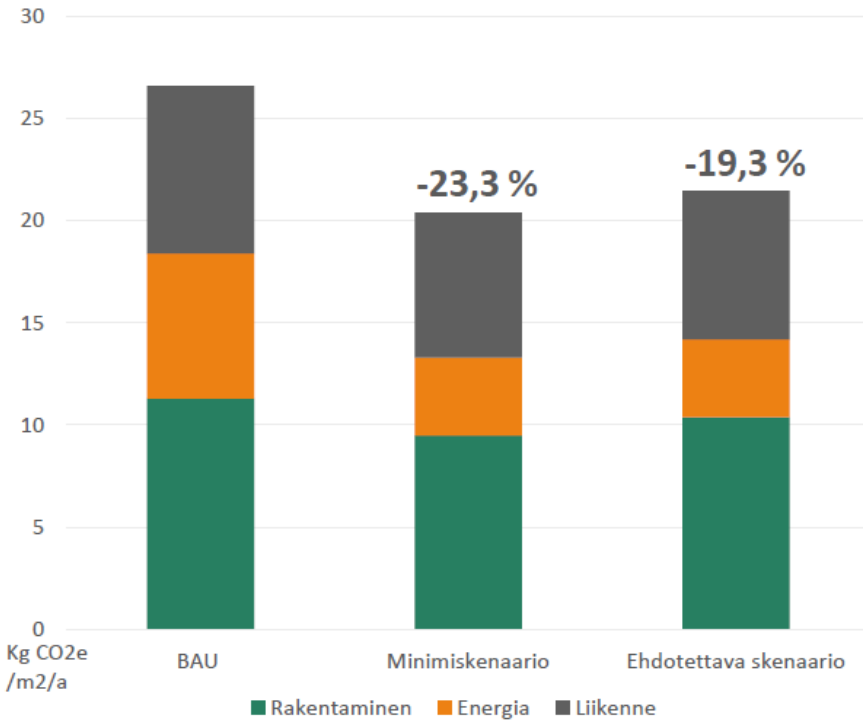
Alueelle on laadittu hulevesien käsittelyperiaatteet, joita tulee pyrkiä noudattamaan jatkosuunnittelussa. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma sekä hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Suunnitelma parantaa kuitenkin oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä alueella. Suunnitelman toteutuminen tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu suurelta osin olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kohtalaisen lähelle kattavia, olemassa olevia kaupallisia palveluja. Alue tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä. Vihertehokkuusluvun määrittelyn avulla hillitään myös ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Suunnittelualueelle laaditussa hiilineutraalisuusselvityksessä tunnistettiin toimenpiteitä, joilla voidaan edistää hiilineutraalisuuden tavoitteita (Granlund Oy, 2023). Kaava-aluetta tarkasteltiin selvityksessä kolmen erilaisen rakentamisvaihtoehdon/skenaarion avulla käyttäen hyväksi One Click

LCA –ohjelmistoa ja Granlundin tietokantaa asuinkerrostalojen hiilijalanjäljistä. Skenaariotarkastelun tavoitteena oli selvittää alueen hiilijalanjälki ns. tavanomaisilla ratkaisuilla toteutetussa tapauksessa (BAU, Business As Usual), sekä tuoda esiin ratkaisuvaihtoehtoja, joilla alueen hiilijalanjälkeä on mahdollista pienentää. Vaihtoehtojen pohjalta luotiin minimiskenaario, jossa huomioitiin laskennallisesti suurimmat päästövähennykset tuottaneet ratkaisut, sekä lopulta ehdotettava realistinen keskivertoskenaario. Hiilijalanjälki laskettiin yksikössä kg CO2e/m2/a, eli rakennettua neliötä kohden vuodessa 50 vuoden ajanjaksolta. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennusten runkona ja julkisivuissa oli käytetty betonia. Energialähteenä oli kaukolämpö B-energialuokassa ja tavanomainen sähköntuotanto. Liikkumistottumukset arvioitiin keskiarvoisella valtakunnallisella tasolla huomioiden kuitenkin alueen nykyiset ja tulevat julkisen liikenteen yhteydet. Minimiskenaariossa on huomioitu tiettyjä tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia, tehokkaimpia päästöjä vähentäviä toimia. Skenaarioon otettiin mukaan rakentamisen osalta rakenneratkaisuina vähähiilinen betoni (GWP 60), kierrätetty teräsraudoite, julkisivun puuverhous sekä vähähiiliset eristeet. Energian osalta otettiin huomioon A-energialuokkaan nousu maalämpöä ja aurinkosähköä hyödyntäen. Liikenteen päästöjen oletetaan laskevan keskimääräistä tasoa alemmas, kun alueella panostetaan pyöräilyn ja sähköliikkumisvälineiden palveluihin sekä sähköautojen latauspisteisiin. Ehdotettavassa realistisessa skenaariossa on mukana rakentamisen osalta vähähiilinen betoni, energian osalta vastaavat ratkaisut kuin minimiskenaariossa ja liikenteen osalta panostukset pyöräilyyn sekä sähköautojen latauspisteisiin.



Kuva 43. Skenaariotarkastelun tulokset (Granlund, 2023).

Hiilijalanjälki oli tavanomaisessa tilanteessa noin 27 kg CO2e/m2/a. Minimiskenaariossa hiilijalanjälkeä saatiin pienennettyä 23,3 % ja realistisessa ehdotettavassa skenaariossa hiilijalanjälkeä saatiin pienennettyä 19,3 %.

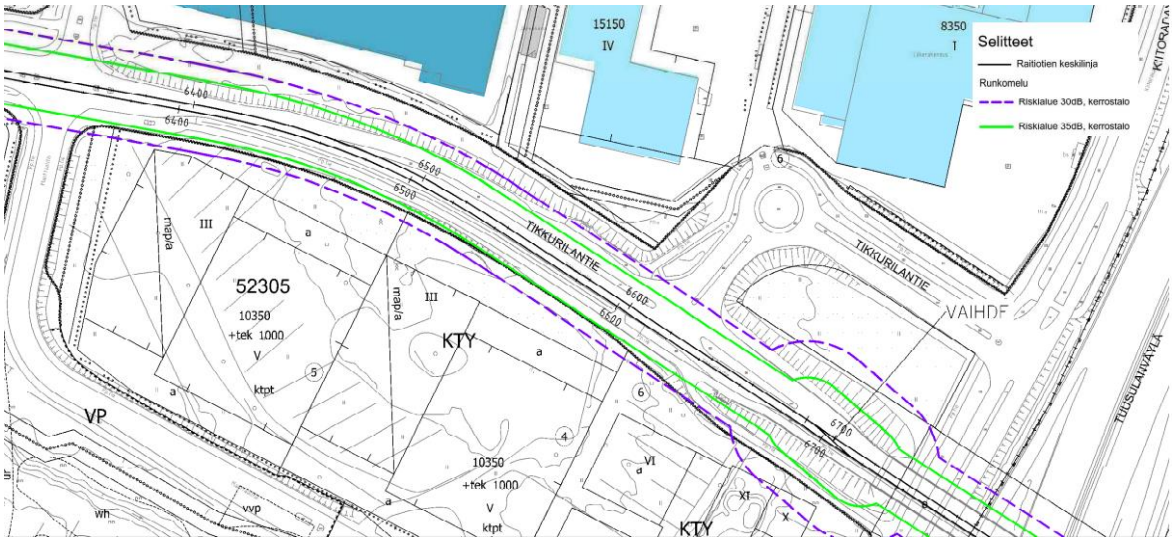
Kaavamääräyksissä on selvityksen perusteella vähähiilisiä rakennusmateriaaleja ja uusiutuvia energianlähteitä vaativia määräyksiä, sekä määräyksiä sähköautojen latauspisteiden määristä ja pyörien runkolukittavuudesta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

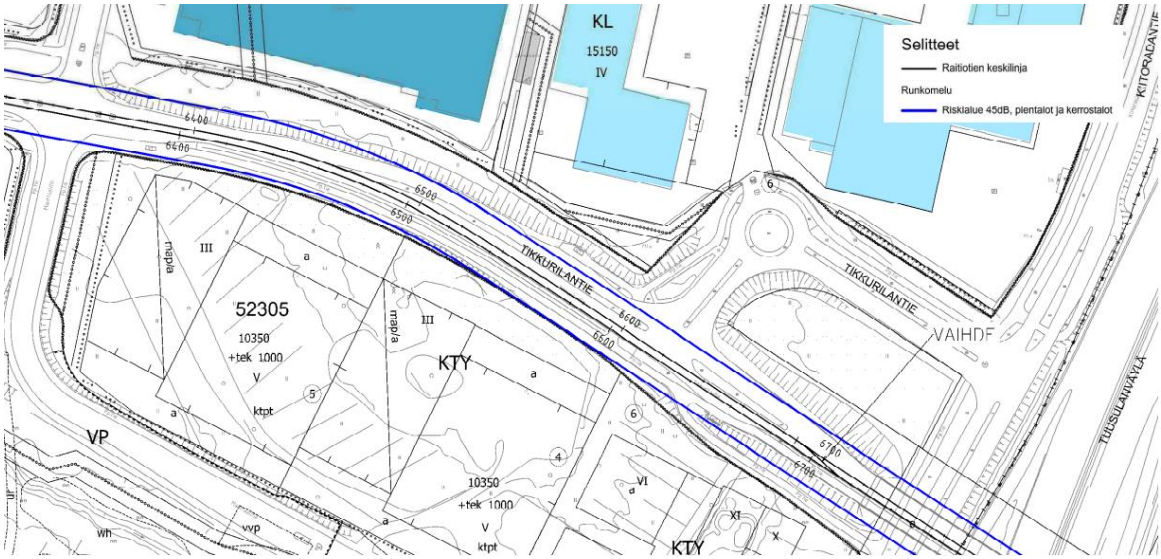
Ilmanlaatu, pienhiukkaset, liikenne- ja lentomelu sekä pilaantuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.3.

Tärinä ja runkomelu

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan linjaus kulkee kaava-alueen vieressä Tikkurilantietä pitkin. Ratikan yleissuunnitelman yhteydessä on laadittu tärinä- ja runkomeluselvitys, jonka mukaan laskennallisen tärinäarvioinnin perusteella tärinä ei asumismukavuuden perusteella rajoita suunnittelualueen maankäyttöä, jos rakennukset sijaitsevat vähintään 15 metrin päässä radasta. Kun otetaan huomioon pehmeikköalueille kohdistuvat pohjanvahvistustoimenpiteet, vähäinen ratikasta aiheutuva tärinä vähenee paalulaatoitettavilla pohjanvahvistusalueilla entuudestaan.



Kuva 44. Ote Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen 2023 - liitekartasta: Lentokenttä-Tikkurila, Vantaan ratikan runkomelun riskialueet ja vaimennus: Runkomelun riskialueet: Kerrostalot 30 dB ja 35 dB.



Kuva 45. Ote Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvityksen 2023 - liitekartasta: Lentokenttä-Tikkurila, Vantaan ratikan runkomelun riskialueet ja vaimennus: Runkomelun riskialueet: rakennukset 45 dB.

Vantaan raitiotiesuunnittelussa on linjattu, että jo asemakaavoitettujen alueiden kohdalla raitiotiesuunnitelma huomioi teknisin vaatimuksin ympäröivän maankäytön tärinä- ja runkomeluvaikutusten eliminoimiseksi. Kaava-alueen viereiset raitiotiesuunnitelmat valmistuivat kuitenkin ennen kaava-alueen suunnitelmia, joten niissä ei ole huomioitu kaava-alueen tulevaa maankäyttöä. Muutamat asuinrakennukset ulottuvat kaava-alueella alle 15 metrin päähän radasta ja asemakaavassa onkin siksi määräyksiä asiasta: Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Tikkurilantielle tuleva raitiotie ja sen liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja runkomelu sitten, että asuinhuoneissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ja toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 40 dB. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Mikko Sandström teki keväällä 2018 Vantaan kaupunkisuunnittelulle selvityksen Veromiehen uudesta nimistöstä. Selvityksessä Veromiehen nimistön aihepiireiksi ehdotettiin:
- ilmailua (myös mm. fysikaaliset ilmiöt kuten aerodynamiikka)
- verotusta
- nimiä, joiden taustalla on perinnäinen paikannimi (vanhoilta kartoilta)
- uusia paikkaa kuvaavia nimiä ja muistonimiä

Tämän perusteella suunnittelualueen läpi kulkeva uusi kevyen liikenteen väylä nimetään alueella ennen sijainneen Annefredin tilan mukaan *Annefredinpolku/ Annefredsstigen*. Alueen länsipuolinen tie (entinen Manttaalitie) nimetään välillä Tikkurilantie - Annefredin puisto tien vieressä kulkevan Pytinojan mukaan *Pytinojankuja/ Pyttisbäcksgränden*. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 9.5.2023.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy 2 maankäyttösopimusta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kaavamuutosalueen katualueiden muutoksista on tehty alustava yleissuunnitelma, johon on sisällytetty myös kaava-alueen pohjoispuolisen Annefredinkadun keskialueen katupuiden istutuskaistan laajentaminen. Katualueen yleissuunnitelmassa on esitetty Pytinojan purouoman siirto. Katualueesta tullaan laatimaan tarkempi suunnitelma myöhemmin. Annefredinpuiston varsinaista suunnittelua, mukaan lukien kaava-alueesta puistoon liitettävät osiot, ollaan vasta aloittamassa.

Kuva 46. Manttaalitie 1 ja 3 katualueen alustava yleissuunnitelma.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijoiden konsulttina toimineen arkkitehtitoimisto ARCO:n viitesuunnitelmaan.)

Avain Yhtiöt Oy:	Perttu Hettula	
Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas:	Heikki Palmu	
ARCO:	Arno Stenbäck	
	Jesse Weckroth	
	Maija Gulin	
Granlund Oy:	Teemu Salonen	
	Fanni Hyväri	
Promethor Oy:	Olli Laivoranta	
	Jani Kankare	
	Jenna Mäensalo-Koivusaari	
Sipti Environment Oy:	Petra Pihlainen	
	Oona Uhlgren	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala	aluearkkitehti (21.8.2023 asti)
	Merja Häsänen	vs. aluearkkitehti (21.8.2023 alkaen)
	Ilkka Laine	asemakaavapäällikkö
	Anne Polvi	asemakaava-arkkitehti
	Carina Ölander	asemakaava-arkkitehti
	Jonna Juusola	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Charlotta Tanner	asemakaava-arkkitehti
	Päivi Veijola	asemakaava-arkkitehti
	Annamari Vuola	asemakaava-arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavatalous
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti (ratikka)
	Justiina Nieminen	projektipäällikkö (ratikka)
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö (ratikka)
Yleiskaavoitus:	Laura Muukka	johtava maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija
	Laura Muukka	johtava maisema-arkkitehti

Toimiala:	Antti Pirhonen	projektijohtaja
	Perttu Pulkka	projektijohtaja
Kadut ja puistot:	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri vesihuolto
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Sirpa Mäkilä	puistosuunnittelupäällikkö
	Satu Onnela	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ifa Kytösaho	vastaava lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Eira Linko	projektikoordinaattori
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja
Mittaus ja geopalvelut:	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
	Ismo Kaarnasaari	suunnitteluinsinööri
	Petra Piironen	projekti-insinööri
	Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jouni Kahila	maankäyttöinsinööri
	Paula Vartiainen	paikkatietosuunnittelija
	Elisa Ranta	asumispalveluiden päällikkö
Museopalvelut:	Maya Syrjälä	taidekoordinaattori
Tietopalvelut:	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä lokakuuta 2024

Anne Polvi
asemakaava-arkkitehti

Merja Häsänen
vs. aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**092 Vantaa**	**Täyttämispvm**	**01.03.2024**
Kaavan nimi	002522 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	**30.05.2023**
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	**092002522**
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**4,0966**	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	**4,0966**
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	**4,0966**	**100,0**	**64070**	**1,56**	**0,0000**	**28471**
A yhteensä	2,8166	68,8	58070	2,06	2,8166	58070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3211	7,8	6000	1,87	-3,3103	-29599
T yhteensä						
V yhteensä	0,1094	2,7	0		0,1094	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8495	20,7	0		0,3843	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

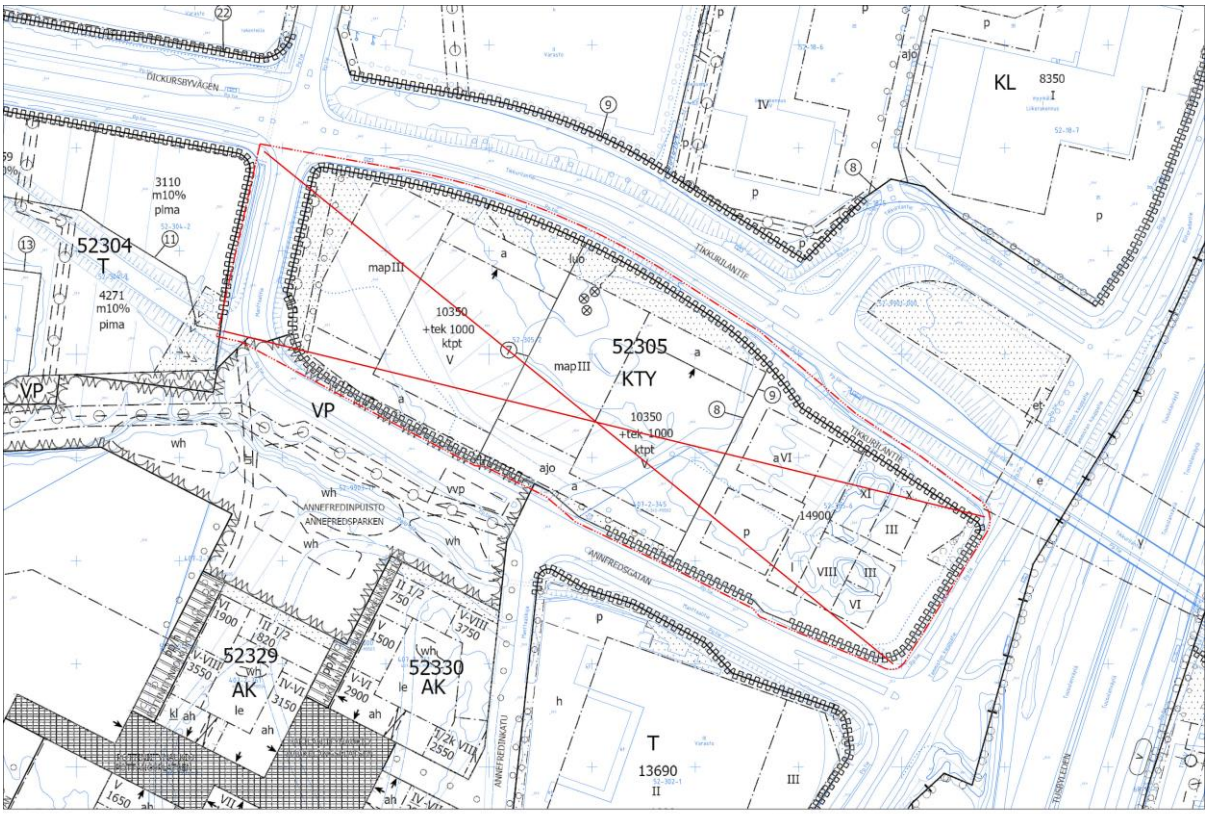
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,0966**	**100,0**	**64070**	**1,56**	**0,0000**	**28471**
A yhteensä	2,8166	68,8	58070	2,06	2,8166	58070
AKR	1,0019	35,6	24370	2,43	1,0019	24370
AK	1,0075	35,8	33400	3,32	1,0075	33400
AH	0,8072	28,7	300	0,04	0,8072	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3211	7,8	6000	1,87	-3,3103	-29599
KM	0,3211	100,0	6000	1,87	0,3211	6000
KTY	0,0000		0		-3,6314	-35599
T yhteensä						
V yhteensä	0,1094	2,7	0		0,1094	0
VP	0,1094	100,0	0		0,1094	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8495	20,7	0		0,3843	0
Kadut	0,3106	36,6	0		-0,1546	0
Kev.liik.kadut	0,0810	9,5	0		0,0810	0
LPA	0,4579	53,9	0		0,4579	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1:2000

0 50 100 200 m



POISTETTAVAT MERKINNÄT 1:2000

0 50 100 200 m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002522	22.10.2024

Vantaan kaupunki

MANTTAALITIE 1 JA 3

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Vanda stad

MANTALSVÄGEN 1 OCH 3

Stadsdel 52, SKATTMANS

Asemakaavamuutos
Korttelit 52305 ja 52335 sekä katu- ja virkistysalueet.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52305 och 52335 samt gatu- och rekreationsområden.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Korttelit 52305 ja 52335.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteren 52305 och 52335.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Asuinkorttelit tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta.

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

Rakennusoikeus.

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta. Näistä tiloista enintään 25 % saa rakentaa liiketilana asemakaavakartalla osoitetun liiketilan rakennusoikeuden lisäksi.

Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen kerrosluvun estämättä.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen lukuun ottamatta irtaimistovarastoina käytettäviä väestönsuojia.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Bostadskvarteren ska byggas som slutna kvarter så att byggnaderna är fast i varandra och skyddar bostadskvarterens innergård och Annefredsparken mot buller.

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

Byggrätt.

Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,0 % av byggrätten. Av dessa utrymmen får högst 25 % byggas som affärslokaler utöver den byggrätt som anvisats för affärslokaler på detaljplanekartan.

Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostäderna eller på översta våningen oberoende av våningstalet.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras på markplansvåningen med undantag av skyddsrum.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.

Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Korttelin 52335 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon tai AH-korttelialueelle.

I kvarterer 52335 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset eller i AH-kvartersområdet.

Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Asukkaiden yhteistilat, sekä harrastetilat, tulee sijoittaa korttelikohtaisesti ryhmiteltyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkureitin suuntaan. Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Gemensamma utrymmen för de boende samt hobby-utrymmen ska placeras kvartersvis grupperade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkets riktning. Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina.

De boendes klubb- och hobbyutrymmen ska placeras på en synlig plats i kvarterens markplansvåning, i gatans eller gångstråkets riktning så att de öppnar upp med stora dörrar och fönster.

Asukkaiden polkupyörävarastot tulee sijoittaa korttelikohtaisesti pääosin ryhmiteltyinä autopaikkojen korttelialueelle maantasokerrokseen tai asuinkortteleiden maantasokerrokseen. Polkupyörävarastoja voi lisäksi sijoittaa AH-korttelialueen talousrakennukseen.

De boendes cykelförråd boende ska placeras kvartersvis huvudsakligen grupperade till markplansvåningen i kvartersområdet för bilplatser eller i bostadskvarterens markplansvåning. Cykelförråd kan även placeras i AH-kvartersområdets servicebyggnad.

AH-korttelialueelle sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AK-korttelin asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.

Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AK-kvarteret får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområdet.

Korttelin 52335 lounaiskulmaan, maantasokerrokseen, asemakaavassa esitettyihin kohtiin, tulee sijoittaa liiketilaa yhteensä vähintään 200 k-m². Liiketilat tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys Annfredinpolun suunnalta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.

I det sydvästra hörnet av kvarteret 52335 ska minst 200 m²-vy affärslokaler placeras i markplansvåningen på de ställen som anges i detaljplanen. Affärslokalerna ska planeras så att de är lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i hustekniken. Affärslokalerna ska byggas flexibelt så att utrymmen kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från Annefredsstigen. Affärslokalerna ska byggas så att de också kan användas som gemensamt utrymme för de boende.

Huoltoajoyhteys AK-korttelialueeen tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.

Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AK-kvartersområdet ska ordnas genom AH-området.

Korttelit

Kvarter

Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga användningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen ja asukkaiden yhteistilojen sijoittumisen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

För varje kvarter ska i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan med avseende på bostäder som placeras i markplanet och placeringen av gemensamma utrymmen för de boende. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

Maantasokerrokseen on korttelissa 52335 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään, itään ja länteen avautuville julkisivuille.

I markplansvåningen i kvarteret 52335 ska man placera bostäder som öppnar sig mot innergården på minst en halv fasads sträcka på de fasader som öppnar upp söderut, österut och västerut.

Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelin piha-aluetta (AK/AKR ja AH) koskeva yleissuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena asuntopihoja lukuunottamatta.

Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område med undantag av bostadsgårdarna.

Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa.

I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas material, färgsättning, detaljer och takformer.

Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Kvartersfasaden mot Dickursbyvägen är betydande med tanke på stadsbilden och den ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa.	De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas så att de är cirka två våningar höga, och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. I avvikelse från detta tillåts en lägre passagehöjd endast i passager som är avsedda för gångtrafik.
Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta. Vähintään yhden porraskäytävän kulkureiteistä on oltava esteetön.	Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen. Minst en av trapphusets ingångar ska vara tillgänglighetsanpassad.
Jätehuollon tilat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle korttelissa 52335 tai asuinrakennuksen pohjakerrokseen korttelikohtaisesti keskitettyinä. Jätehuollon tilojen tulee sijaita korttelin huoltoajoyhteyden välittömässä läheisyydessä. Jätteille ei sallita syväkeräysastioita.	Utrymmena för avfallshantering ska placeras i LPA-kvartersområdet i kvarteret 52335 eller i bostadshusets bottenvåning kvartersvis koncentrerade. Utrymmena för avfallshantering ska ligga i den omedelbara närheten av kvarterets förbindelse för servicekörning. Underjords-behållare tillåts inte för avfall.
Vesihuolto tulee mahdollistaa AK- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.	Vattenförsörjningen ska ordnas genom AK- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AK-kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.
Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle tai puistoon.	Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.
Rakennukset	**Byggnader**
Osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.	En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.
Julkisivut	**Fasader**
Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.	Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.
Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu esimerkiksi sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.	Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till exempelvis indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.
Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.	Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.
Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20-30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja.	Arkitekturen i byggnadernas fasad ska variera med minst 20-30 m mellanrum så att det i byggnaderna bildas olika parallella fasader som sinsemellan tydligt skiljer sig åt.
Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään pääasiassa vaaleita ja luonnonläheisiä tai punatiilen sävyjä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.	Byggnadernas fasader ska till sin framtoning huvudsakligen vara ljusa och naturnära eller ha nyanser av rött tegel. Fasaderna kan varieras och ställvis framhävas med mörkare nyanser. Fasadmaterial ska användas på ett mångsidigt sätt.
Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja kasvikattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä.	I byggnader med sadeltak ska man följa en ljusare färgvärld som baserar sig på färgerna hos ängsväxter och i byggnader med växttak en mörkare färgvärld som baserar sig på färgerna hos rött tegel. Som accentfärg kan starka ängsväxtfärger användas.
Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, puuta, sekä rappausta.	Tegel, trä och rappning ska användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.
Tiilestä tehtyjen katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.	Gatufasaderna som byggts av tegel ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är murade på platsen.
Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.	Tegel ska användas på en mångsidigt sätt genom olika slags förband.
Puurunkoisten rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puu.	Fasadernas huvudmaterial i byggnader med trästomme ska vara trä.
Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.
Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.	Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshuset ska gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger öppnas upp i minst två väderstreck.
Väestönsuojat eivät saa sijoittua keskeisesti näkyville katujulkisivulle siten että ne muodostavat hallitsevan osan katujulkisivusta.	Skyddsrum får inte placeras i centralt synliga gatufasader så att de bildar en dominerande del av gatufasaden.
Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.	På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas
Arkadin leveyden tulee olla vähintään 3 m.	Arkaden ska vara minst 3 m bred.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/ tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.	En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av matrial ,färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.
Kivijalka	**Stenfoten**
Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien	Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.
Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, sekä perustelluista syistä vähäissä määrin kadun puolella.	Utmed gatan ska stenfotsvåningen vara minst 4 m hög eller så ska stenfotens fasad ge ett intryck av att bestå av två våningar. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, och av motiverade skäl i viss mån på gatans sida.
Asuintalojen, maantasoasuntojen ja liiketilojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.	Bostadshusens, markplansbostädernas och affärslokalernas huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.
Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila.	I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras.
Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.	Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.
Kadun varrella asukastilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.	Utmed gatan ska utrymmena för de boende vara sådana att de vid behov genast kan tas i bruk som affärslokaler.
Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.
Tikkurilantien katutilan vieressä sijaitsevan asuintilan lattiatason on oltava vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	Golvnivån hos bostadsutrymmet invid Dickursbyvägens gaturum ska ligga minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.
Tikkurilantien puolella rakennusten yhtenäisesti jatkuvien yli 500 mm korkeiden sokkeleiden tulee vastata laatutasoltaan julkisivujen laatutasoa ja muodostaa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus muiden julkisivupintojen kanssa.	Mot Dickursbyvägen ska byggnadernas sammanhängande över 500 mm höga socklar hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna och bilda en enhetlig arkitektonisk helhet med de övriga fasadytorna.
Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävelyympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.	Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.
Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.	I stenfotsvåningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.
Parvekkeet	**Balkonger**
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone.	Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum.
Jos asunnon koko on vähintään 30 k-m², voi parvekkeen korvata ranskalaisella parvekkeella.	Om balkongen har en storlek av minst 30 m²-vy kan balkongen ersättas med en fransk balkong.
Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa.	Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer.
Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.	Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida.
Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle tai puistoon aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.	De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan och parken ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan eller parken tillåts också skivformade kantväggar.
Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.	Balkongerna får överskrida byggnadsytan med högst 2 m.
Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.	Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg.
Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita läpitalon asunnoissa, joiden varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella.	På fasaden mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg får man placera franska balkonger eller enstaka stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger i genomgående bostäder vars egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida.
Annefredinpolun puoleisille julkisivuille, korttelin 52305 kulkuaukon kohdalta Tikkurilantielle asti, ei saa korttelissa 52335 sijoittaa oleskeluparvekkeita. Jos asunnon varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella, näille julkisivuille saa kuitenkin sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita. Annefredinpolun puoleisilla julkisivuilla, korttelin 52305 kulkuaukosta kat/1 alueen alkuun asti, oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.	På fasaderna mot Annefredsstigen i kvarteret 52335 får vistelsebalkonger inte placeras mellan passagen i kvarteret 52305 och Dickursbyvägen. Om bostadens egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida får man dock på dessa fasader placera franska balkonger eller enskilda stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger. På fasaderna mot Annefredsstigen, från passagen kat/1 i kvarteret 52305 fram till början av området, ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.

Annefredinkadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.	På fasaderna mot Annefredsgatan ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.
Katot	**Tak**
Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella.	Taket ska byggas som ett sadeltak på de byggnadsytor där taknockens riktning har angetts med en detaljplanebeteckning. Sadeltaken ska ha taklutningen 1/3 eller brantare. Sadeltakens takfots- och taklinje och/eller taklutning ska variera med minst 15 m mellanrum på Dickursbyvägens sida.
Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja.	Plana tak ska huvudsakligen utgöras av växttak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse.
Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.	På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av taktytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. Utrustning avsedd för produktion av förnybar energi ska placeras på övriga delar av taket.
Kattojen kasvikattoalueiden tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella.	Takens växttaksområden ska ligga på innergårdens sida i kvarteret.
Kattopuutarhoihin saa rakentaa katoksia ja pergoloita.	I takträdgårdarna får takkonstruktioner och pergolor byggas.
Kylmät rakennukset ja rakennelmat, sekä talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina.	Kalla byggnader och konstruktioner samt ekonomibyggnader ska förses med växttak.
Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.	På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.
Katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.	De tekniska anordningar och den utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.
Pihat	**Gården**
AK- ja AH- korttelialueen yhteenlasketun vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK och AH ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.	Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.	Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.	De bostäder i markplansvåningen som öppnar upp mot kvarterets innergård ska på innergården ha bostadsvisa vistelsegårdarna och/eller terrasser med entré från kvarterets innergård.
Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2-4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.	Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2-4 m längre ut än balkongerna ovanför och området utanför balkonglinjen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd och/eller buskar och perenner som beaktar årstidernas växling.
Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.	I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.
Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infraRYL:n mukaisilla kasvualustoilla.	I gårdsområdet ska också högväxta och hållbara trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.
Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.	De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.
Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

Porrashuoneiden kulkureitit tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin kadun puolella kokonaan ja pihan puolella 1-2 m etäisyydelle asti ovesta. Kulkureiteillä tulee muutoin käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Trapphusens gångvägar ska beläggas helt och hållet med stenar eller plattor på gatans sida och till 1-2 meters avstånd från dörren på gårdens sida. I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Säilytettäväksi osoitetut piha-alueen osat on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

De delar av gårdsområdet som anvisats att bevaras ska inhägnas för tiden för byggandet och på dem får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får det inte finnas konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.

Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

AH-korttelialueelle voidaan sijoittaa neljä AK-korttelialueen yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Fyra gemensamma bilplatser av AK-kvartersområdet för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på AH-kvartersområdet. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta. AK-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen. Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK kan ordnas i kvartersområdet AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Buller och luftkvalitet

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts.

Tikkurilatien ja Tammiston kauppatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle tai Annefredinkadun suuntaan.

Bostäder som öppnar upp mot Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg ska också öppna upp mot innergården eller mot Annefredsgatan.

Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n melutaso, tulee avautua myös sisäpihan suuntaan.

Bostäder med en ljudnivå över 65 dB på fasaden ska också öppna upp mot innergården.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit , joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso.

De vistelsebalkonger och -terrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska planeras akustiskt och inglasas. Dimensioneringen ska grunda sig på bullernivån enligt riktvärdena.

Oleskeluun käytettävät piha-alueet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, ettei melutason ohjearvo ylity.

Gårdsområden och takterrasser som används för vistelse ska placeras och vid behov skyddas så att riktvärdet för bullernivån inte överskrids.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshusen ska uppföras så att de har en energiprestanda på minst energiprestandaklass A2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Pysäköinti

Autopaikat

Asuinkerrostalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/ 3 asuntoa.

Liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/60 k-m² (<2000 k-m²).

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella.

Korttelin 52335 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2-4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52335 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m².

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat tulee toteuttaa korttelin 52335 pysäköintitaloon siten että niistä on esteetön kulku rakennuksiin.

Polkupyöräpaikat

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto

Liiketilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-ja AH-korttelialueelle kortteliin 52335.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.

Parkering

Bilplatserna

Flervåningshusens bostäder: minst 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 2 bp/ 3 bostäder.

Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).

Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt minst 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till en parkeringsanläggning med omarkerade platser. Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen kan minskas för växelvis parkering utgående från en separat utredning.

I AH-kvartersområdet för kvarter 52335 ska dessutom 2-4 gemensamma bilplatser placeras för servicekörning och korttidsparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser och parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård placeras i parkeringshuset som byggs i LPA-området i kvarter 52335.

Av bostädernas bilplatser ska bilplatserna som är lämpade för rörelsehindrade uppgå till 2 bp/varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy.

Parkeringsplatserna för rörelsehindrade ska placeras i parkeringshuset i kvarter 52335 så att de har fri passage till byggnaderna.

Cykelplatser

Boende: minst 2 cp/ bostad

Affärslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy

Cykelplatser får placeras i LPA- och AH-kvartersområdet i kvarter 52305.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.

AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Yleistä

Asuinkorttelit tulee toteuttaa umpikortteleina siten, että rakennukset ovat kiinni toisissaan ja suojaavat asuinkortteleiden sisäpihaa ja Annefredinpuistoa melulta.

Kolmekerroksisten rakennusalojen rakennukset tulee toteuttaa julkisivuarkkitehtuuriltaan kaupunkipientalotyyppisinä rakennuksina.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla paloosastoinnilla.

Rakennusoikeus.

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,0 %:a rakennusoikeudesta. Näistä tiloista enintään 25 % saa rakentaa liiketilana asemakaavakartalla osoitetun liiketilan rakennusoikeuden lisäksi.

Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Asukkaiden yhteistiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylimpään kerrokseen kerrosluvun estämättä.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.

Allmänt

Bostadskvarteren ska byggas som slutna kvarter så att byggnaderna är fast i varandra och skyddar bostadskvarterens innergård och Annefredsparken mot buller.

Byggnader på byggnadsytor med tre våningar ska till fasadarkitekturen uppföras som byggnader av typen urbana småhus.

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

Byggrätt.

Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,0 % av byggrätten. Av dessa utrymmen får högst 25 % byggas som affärslokaler utöver den byggrätt som anvisats för affärslokaler på detaljplanekartan.

Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostäderna eller på översta våningen oberoende av våningstalet.

Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja ei saa sijoittaa maantasokerrokseen lukuun ottamatta irtaimistovarastoina käytettäviä väestönsuojia.	Bostadsvisa förråd för lös egendom får inte placeras på markplansvåningen med undantag av skyddsrum.
IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.	Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertaket utan att våningstalet hindrar det.
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Ne eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas. De räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.	På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.
Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.	Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta.	Utöver det egentliga trapphuset får ett separat trapphus för att de boende ska kunna rädda sig på egen hand byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan. Kvalitetskraven på trapphus gäller inte detta andra trapphus.
Kortteliin 52305 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon tai AH-korttelialueelle.	I kvarterer 52305 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset eller i AH-kvartersområdet.
Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.
Asukkaiden yhteistilat, sekä harrastetilat, tulee sijoittaa korttelikohtaisesti ryhmiteltyinä pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilojen tulee avautua pääosin kadun tai jalankulkureitin suuntaan. Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa ylimpään kerrokseen suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.	Gemensamma utrymmen för de boende samt hobbyutrymmen ska placeras kvartersvis grupperade huvudsakligen i kvarterens markplansvåning. Utrymmena ska huvudsakligen öppna upp i gatans eller gångstråkets riktning. Gemensamma bastuutrymmen för de boende får placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.
Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa näkyvälle paikalle kortteleiden maantasokerrokseen, kadun tai jalankulkureitin suuntaan isoin ovin ja ikkunoin avautuvina.	De boendes klubb- och hobbyutrymmen ska placeras på en synlig plats i kvarterens markplansvåning, i gatans eller gångstråkets riktning så att de öppnar upp med stora dörrar och fönster.
Asukkaiden polkupyörävarastot tulee sijoittaa korttelikohtaisesti pääosin ryhmiteltyinä autopaikkojen korttelialueelle maantasokerrokseen tai asuinkortteleiden maantasokerrokseen.	De boendes cykelförråd boende ska placeras kvartersvis huvudsakligen grupperade till markplansvåningen i kvartersområdet för bilplatser eller i bostadskvarterens markplansvåning.
AH-korttelialueelle sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AKR-korttelin asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.	Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AKR-kvarteret får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområdet.
Huoltoajoyhteys AKR-korttelialueeen tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.	Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AKR-kvartersområdet ska ordnas genom AH-området.
Korttelit	**Kvarter**
Korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den tillfälliga användningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.
Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten maantasoon sijoittuvien asuntojen ja asukkaiden yhteistilojen sijoittumisen osalta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.	För varje kvarter ska i samband med det första bygglovet utarbetas en helhetsplan med avseende på bostäder som placeras i markplanet och placeringen av gemensamma utrymmen för de boende. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.
Maantasokerrokseen on korttelissa 52305 sijoitettava sisäpihalle avautuvia asuntoja vähintään puolen julkisivun matkalle etelään ja länteen avautuville julkisivuille.	I markplansvåningen i kvarteret 52305 ska man placera bostäder som öppnar sig mot innergården på minst en halv fasads sträcka på de fasader som öppnar upp söderut och västerut.
Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelin piha-aluetta (AK/AKR ja AH) koskeva yleissuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna.
Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena asuntopihoja lukuunottamatta.	Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område med undantag av bostadsgårdarna.
Kortteleissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten materiaaleissa, värityksessä, yksityiskohdissa ja kattomuodoissa.	I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas material, färgsättning, detaljer och takformer.

Tikkurilantien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Kvartersfasaden mot Dickursbyvägen är betydande med tanke på stadsbilden och den ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Asemakaavassa osoitetut kulkuaukot tulee toteuttaa noin kahden kerroksen korkuisina ja niiden päälle tulee sijoittaa kerroksia tai vastaavia rakenteita. Tästä poiketen matalampi kulkuaukon korkeus sallitaan vain kävelyyn tarkoitetuissa kulkuaukoissa.

De passager som märkts ut i detaljplanen ska förverkligas så att de är cirka två våningar höga, och ovanpå dem ska våningar eller motsvarande konstruktioner placeras. I avvikelse från detta tillåts en lägre passagehöjd endast i passager som är avsedda för gångtrafik.

Porrashuoneisiin on oltava kulku sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta. Viheralueilta ei tule olla kulkua porrashuoneisiin. Vähintään yhden porraskäytävän kulkureiteistä on oltava esteetön.

Trapphusen ska ha en ingång både från gatan och gården eller från passagen. Trapphusen ska inte ha en ingång från grönområdena. Minst en av trapphusets ingångar ska vara tillgänglighetsanpassad.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa LPA-korttelialueelle korttelissa 52305 tai asuinrakennuksen pohjakerrokseen korttelikohtaisesti keskitettyinä. Jätehuollon tilojen tulee sijaita korttelin huoltoajoyhteyden välittömässä läheisyydessä. Jätteille ei sallita syväkeräysastioita.

Utrymmena för avfallshantering ska placeras i LPA-kvartersområdet i kvarteret 52305 eller i bostadshusets bottenvåning kvartersvis koncentrerade. Utrymmena för avfallshantering ska ligga i den omedelbara närheten av kvarterets förbindelse för servicekörning. Underjordsbehållare tillåts inte för avfall.

Vesihuolto tulee mahdollistaa AKR- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AKR-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Vattenförsörjningen ska ordnas genom AKR- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AKR-kvartersområdet, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle tai puistoon.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledningar, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Korttelin 52305 rakennusten välissä olevaa aukkoa tulee korostaa, ja se tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Passagen mellan byggnaderna i kvarteret 52305 ska framhävas och den ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur.

Rakennukset

Osan rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Byggnader

En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Fasader

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Rakennusten julkisivujen ja massoittelun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu esimerkiksi sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil förändras i relation till exempelvis indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja väritykseen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Rakennusten julkisivun arkkitehtuurin tulee vaihtua vähintään 20-30 m välein siten, että rakennuksiin syntyy keskenään erilaisia hyvin erottuvia rinnakkaisia julkisivuja.

Arkitekturen i byggnadernas fasad ska variera med minst 20-30 m mellanrum så att det i byggnaderna bildas olika parallella fasader som sinsemellan tydligt skiljer sig åt.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään pääasiassa vaaleita ja luonnonläheisiä tai punatiilen sävyjä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.

Byggnadernas fasader ska till sin framtoning huvudsakligen vara ljusa och naturnära eller ha nyanser av rött tegel. Fasaderna kan varieras och ställvis framhävas med mörkare nyanser. Fasadmaterial ska användas på ett mångsidigt sätt.

Harjakattoisissa rakennuksissa tulee noudattaa vaaleampaa, niittykasvien väreihin perustuvaa värimaailmaa ja kasvikattoisissa rakennuksissa tummempaa punatiilen väreihin perustuvaa värimaailmaa. Tehosteväreinä voi käyttää voimakkaita niittykasvien värejä.

I byggnader med sadeltak ska man följa en ljusare färgvärld som baserar sig på färgerna hos ängsväxter och i byggnader med växttak en mörkare färgvärld som baserar sig på färgerna hos rött tegel. Som accentfärg kan starka ängsväxtfärger användas.

Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, puuta, sekä rappausta.

Tegel, trä och rappning ska användas som huvudsakligt fasadmaterial i byggnaderna.

Tiilestä tehtyjen katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.

Gatufasaderna som byggts av tegel ska vara murade på plats eller ge intryck av att vara fasader som är murade på platsen.

Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.

Tegel ska användas på en mångsidigt sätt genom olika slags förband.

Puurunkoisten rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puu.

Fasadernas huvudmaterial i byggnader med trästomme ska vara trä.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshuset ska gavel- och hörnlägenheterna och dessas huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger öppnas upp i minst två väderstreck.

Väestönsuojat eivät saa sijoittua keskeisesti näkyville katujulkisivulle siten että ne muodostavat hallitsevan osan katujulkisivusta.	Skyddsrum får inte placeras i centralt synliga gatufasader så att de bildar en dominerande del av gatufasaden.
Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.	På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas
Arkadin leveyden tulee olla vähintään 3 m.	Arkaden ska vara minst 3 m bred.
Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.	En arkad ska framträda på fasaden med hjälp av material, färg och/eller detaljer. Synligheten hos affärslokalerna i stenfoten bör beaktas i planeringen av arkaden och pelarindelningen.
Kivijalka	**Stenfoten**
Kadun ja/tai aukion puolelle tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella, ja joka avautuu toimintoineen kadulle/jalankulkureittien	Mot gatan och/eller den öppna platsen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning och som med sina funktioner öppnar sig mot gatan/gångstråken.
Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4 m korkea tai kivijalan julkisivun tulee antaa kaksikerroksinen vaikutelma. Tätä matalampi kerroskorkeus sallitaan korttelipihojen puolella, sekä perustelluista syistä vähäissä määrin kadun puolella.	Utmed gatan ska stenfotsvåningen vara minst 4 m hög eller så ska stenfotens fasad ge ett intryck av att bestå av två våningar. En lägre våningshöjd tillåts på kvartersgårdarnas sida, och av motiverade skäl i viss mån på gatans sida.
Asuintalojen, maantasoasuntojen ja liiketilojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.	Bostadshusens, markplansbostädernas och affärslokalernas huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.
Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila.	I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras.
Katualueen puolella sijaitseviin liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.	Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets eller den öppna platsens sida ska ha en direkt förbindelse från gatan/den öppna platsen och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.
Kadun varrella asukastilojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.	Utmed gatan ska utrymmena för de boende vara sådana att de vid behov genast kan tas i bruk som affärslokaler.
Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.
Tikkurilantien katutilan vieressä sijaitsevan asuintilan lattiatason on oltava vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	Golvnivån hos bostadsutrymmet invid Dickursbyvägens gaturum ska ligga minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.
Tikkurilantien puolella rakennusten yhtenäisesti jatkuvien yli 500 mm korkeiden sokkeleiden tulee vastata laatutasoltaan julkisivujen laatutasoa ja muodostaa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus muiden julkisivupintojen kanssa.	Mot Dickursbyvägen ska byggnadernas sammanhängande över 500 mm höga socklar hålla samma kvalitetsnivå som fasaderna och bilda en enhetlig arkitektonisk helhet med de övriga fasadytorna.
Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävelyympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.	Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.
Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.	I stenfotsvåningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.
Parvekkeet	**Balkonger**
Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone.	Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum.
Jos asunnon koko on vähintään 30 k-m², voi parvekkeen korvata ranskalaisella parvekkeella.	Om balkongen har en storlek av minst 30 m²-vy kan balkongen ersättas med en fransk balkong.
Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa.	Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer.
Ulokeparvekkeita sallitaan kadun puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.	Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på gatans sida.
Kadun ja puiston puoleisten parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai parvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kadulle tai puistoon aukeavien maantasoasuntojen etupihojen välissä sallitaan myös levymäiset pieliseinät.	De bärande konstruktionerna i balkongerna mot gatan och parken ska byggas som pelare på markplanet eller så ska balkongerna vara upphängda. Mellan entrégårdarna till de markplansbostäder som öppnar upp mot gatan eller parken tillåts också skivformade kantväggar.
Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan rajan enintään 2 m.	Balkongerna får överskrida byggnadsytan med högst 2 m.
Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.	Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle saa sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita läpitalon asunnoissa, joiden varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella.

Annefredinpolun puoleisille julkisivuille, korttelin 52305 kulkuaukon kohdalta Tikkurilantielle asti, ei saa kortteleissa 52305 sijoittaa oleskeluparvekkeita. Jos asunnon varsinainen oleskeluparveke sijaitsee sisäpihan puolella, näille julkisivuille saa kuitenkin sijoittaa ranskalaisia parvekkeita tai yksittäisiä kaupunkikuvallisesti perusteltuja ulokeparvekkeita. Annefredinpolun puoleisilla julkisivuilla, korttelin 52305 kulkuaukosta kat/1 alueen alkuun asti, oleskeluparvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä parvekkeita.

Katot

Katto tulee toteuttaa harjakattona niillä rakennusaloilla, joilla katon harjan suunta on osoitettu asemakaavamerkinnällä. Harjakattojen kattokaltevuuden tulee olla 1/3 tai jyrkempi. Harjakattojen räystäs- ja kattolinjan ja/tai kattokaltevuuden tulee vaihdella vähintään 15 m välein Tikkurilantien puolella.

Tasakattojen tulee olla pääosin kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja.

Vih-merkityillä rakennusaloilla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

Vih-merkityillä rakennusaloilla tasakatoille voi kasvikattojen ja -puutarhojen sijaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Kattojen kasvikattoalueiden tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella.

Kattopuutarhoihin saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat, sekä talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Katolle sijoitettavat energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet ja varusteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Pihat

AKR- ja AH- korttelialueen yhteenlasketun vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.

Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2-4 m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.

På fasaden mot Dickursbyvägen får man placera franska balkonger eller enstaka stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger i genomgående bostäder vars egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida.

På fasaderna mot Annefredsstigen i kvarteret 52305 får vistelsebalkonger inte placeras mellan passagen i kvarteret 52305 och Dickursbyvägen. Om bostadens egentliga vistelsebalkong ligger på innergårdens sida får man dock på dessa fasader placera franska balkonger eller enskilda stadsbildsmässigt motiverade utskjutande balkonger.
På fasaderna mot Annefredsstigen, från passagen kat/1 i kvarteret 52305 fram till början av området, ska vistelsebalkongerna vara indragna balkonger.

Tak

Taket ska byggas som ett sadeltak på de byggnadsytor där taknockens riktning har angetts med en detaljplanebeteckning. Sadeltaken ska ha taklutningen 1/3 eller brantare. Sadeltakens takfots- och taklinje och/eller taklutning ska variera med minst 15 m mellanrum på Dickursbyvägens sida.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av gröntak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse.

På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av takytan bestå av gröntak. Gröntakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Gröntaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. Utrustning avsedd för produktion av förnybar energi ska placeras på övriga delar av taket.

På vih-markerade byggnadsytor kan man på plana tak istället för växttak och trädgårdar alternativt också placera tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi.

Takens växttaksområden ska ligga på innergårdens sida i kvarteret.

I takträdgårdarna får takkonstruktioner och pergolor byggas.

Kalla byggnader och konstruktioner samt ekonomibyggnader ska förses med växttak.

På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

De tekniska anordningar och den utrustning för energiproduktion som placeras på taket ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Gården

Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AKR och AH ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.

Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

De bostäder i markplansvåningen som öppnar upp mot kvarterets innergård ska på innergården ha bostadsvisa vistelsegårdarna och/eller terrasser med entré från kvarterets innergård.

Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2-4 m längre ut än balkongerna ovanför och området utanför balkonglinjen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd och/eller buskar och perenner som beaktar årstidernas växling.

I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.

Etelään ja itään suuntautuvien, asukkaiden pihaa rajaavien pysäköintilaitoksen julkisivujen eteen tulee istuttaa korttelin piha-alueelle suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja.

Framför parkeringsanläggningens fasader mot söder och öster, som avgränsar de boendes gård, ska högväxta och hållbara trädslag planteras i kvarterets gårdsområde.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Utrymmet mellan byggnaden som placeras vid gatan och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infraRYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

I gårdsområdet ska också högväxta och hållbara trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

Porrashuoneiden kulkureitit tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin kadun puolella kokonaan ja pihan puolella 1-2 m etäisyydelle asti ovesta. Kulkureiteillä tulee muutoin käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Trapphusens gångvägar ska beläggas helt och hållet med stenar eller plattor på gatans sida och till 1-2 meters avstånd från dörren på gårdens sida. I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Säilytettäväksi osoitetut piha-alueen osat on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

De delar av gårdsområdet som anvisats att bevaras ska inhägnas för tiden för byggandet och på dem får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får det inte finnas konstruktioner eller förbindelser för byggarbetsplatsen.

Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia, eikä korttelin kulkuaukkoja saa sulkea.

Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna och kvarterets passager får inte stängas.

AH-korttelialueelle voidaan sijoittaa neljä AKR-korttelialueen yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.

Fyra gemensamma bilplatser av AKR-kvartersområdet för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på AH-kvartersområdet. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta. AKR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueella.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen. Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AKR kan ordnas i kvartersområdet AH.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Melu ja ilmanlaatu

Buller och luftkvalitet

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i bostadshusens ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte via planekartans beteckningar annat bestämts.

Tikkurilatien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös sisäpihalle.

Bostäder som öppnar upp mot Dickursbyvägen ska också öppna upp mot innergården.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee akustoida ja lasittaa. Mitoitusperusteena tulee olla ohjearvojen mukainen melutaso.

De vistelsebalkonger och -tarrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska planeras akustiskt och inglasas. Dimensioneringen ska grunda sig på bullernivån enligt riktvärdena.

Oleskeluun käytettävät piha-alueet ja kattoterassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, ettei melutason ohjearvo ylity.

Gårdsområden och takterrasser som används för vistelse ska placeras och vid behov skyddas så att riktvärdet för bullernivån inte överskrids.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

AKR-korttelialueen rakennuksia palvelevia energiakaivoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshusen ska uppföras så att de har en energiprestanda på minst energiprestandaklass A2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

I AH-kvartersområdet får energibrunnar som betjänar AKR-kvartersområdet byggnader placeras.

Pysäköinti

Asuinkerrostalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/ 3 asuntoa.

Rivitalojen asunnot: vähintään 1 ap/ 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/ asunto.

Liiketilat: vähintään 1 ap/50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/60 k-m² (<2000 k-m²).

Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten vähintään 1 ap/5000 k-m².

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintilaitokseen. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella.

Korttelin 52305 AH-korttelialueelle tulee lisäksi sijoittaa 2-4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Asuntojen autopaikat ja vieraspaikat sekä huoltoa ja kotihoitoa varten varatut pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52305 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m².

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat tulee toteuttaa korttelin 52305 pysäköintitaloon siten että niistä on esteetön kulku rakennuksiin.

Polkupyöräpaikat

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto

Liiketilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-ja AH-korttelialueelle kortteliin 52305.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.

Parkering

Flervåningshusens bostäder: minst 1 bp/ 100 m²-vy, dock minst 2 bp/ 3 bostäder.

Radhusens bostäder: minst 1 bp/ 80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/ bostad.

Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).

Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt minst 1 bp/5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till en parkeringsanläggning med omarkerade platser. Antalet bilplatser enligt den grundläggande normen kan minskas för växelvis parkering utgående från en separat utredning.

I AH-kvartersområdet för kvarter 52305 ska dessutom 2-4 gemensamma bilplatser placeras för servicekörning och korttidsparkering.

Bostädernas bilplatser och gästplatser och parkeringsplatser som reserverats för service och hemvård placeras i parkeringshuset som byggs i LPA-området i kvarter 52305.

Av bostädernas bilplatser ska bilplatserna som är lämpade för rörelsehindrade uppgå till 2 bp/varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy.

Parkeringsplatserna för rörelsehindrade ska placeras i parkeringshuset i kvarter 52305 så att de har fri passage till byggnaderna.

Cykelplatser

Boende: minst 2 cp/ bostad

Affärslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy

Cykelplatser får placeras i LPA- och AH-kvartersområdet i kvarter 52305.

Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Rakennusoikeus.

Kortteleiden 52305 ja 52335 kiinteistömuuntamoja saa sijoittaa AH-korttelialueille. Kiinteistömuuntamoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Byggrätt.

Fastighetstransformatorer för kvarteren 52305 och 52335 får placeras i AH-kvartersområden. Fastighetstransformatorer får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

AH-korttelialueille saa rakentaa yksikerroksisia talosrakennuksia 100 k-m² kortteliin 52305 ja 200 k-m² kortteliin 52335 siten että ne muodostavat istutusten kanssa viihtyisiä pihatiloja. Talousrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuria ja muodostaa niiden ja pihan kanssa harmoninen kokonaisuus. Talousrakennusten katot tulee toteuttaa kasvikattoina.	I AH-kvartersområdet i kvarteret 52305 får 100 m²-vy servicebyggnader i ett plan byggas och 200 m²-vy i kvarteret 52335 så att de tillsammans med planteringarna bildar trivsamma gårdsytor. Ekonomibyggnaderna ska till sin arki-tektur följa arkitekturen i de omgivande bostadshusen och tillsammans med dem och gården bilda en harmonisk helhet. Ekonomibyggnadernas tak ska byggas som växttak.
AH-korttelialueille sijoittuviin talousrakennuksiin saa sijoittaa AKR- ja AK-korttelien asukkaiden polkupyörä- ja irtaimistovarastoja sekä väestönsuojia.	Cykelförråd, förråd för lös egendom och skyddsrum för boende i AKR- och AK-kvarter får placeras i servicebyggnader i AH-kvartersområden.
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.	Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får grönrum byggas.
Huoltoajoyhteys AK- ja AKR-korttelialueiden tonteille on järjestettävä AH-alueen kautta.	Servicekörningsförbindelsen till tomterna i AK- och AKR-kvartersområdena ska ordnas genom AH-området.
Korttelit	**Kvarter**
Korttelialueella käytettävien materiaalien, muotojen ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.	Kvartersområdet ingår i herrgårdsområdets visuella helhet vid Backas gård. Material, former och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.
Korttelin kaikkien rakennusten ja muiden järjestelyjen tulee muodostaa ehjä arkkitehtoninen kokonaisuus.	Alla byggnader och övriga arrangemang i kvarteret ska bilda en harmonisk arkitektonisk helhet.
AH-korttelialueille tulee sijoittaa AK- ja ARK-korttelialueiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.	Gemensamma lek- och vistelseområden för AK- och AKR-kvartersområden ska placeras i AH-kvartersområden.
Piharakenteiden tulee sopia asuinrakennusten arkkitehtuuriin.	Gårdens konstruktioner ska passa ihop med bostadshusens arkitektur.
AK- ja AKR-korttelialueiden rakennusten perustukset ja kuivatusrakenteet saavat ulottua AH-korttelialueille.	Byggnadernas grunder och dräneringskonstruktioner i kvartersområdena AK och AKR får skjuta ut i kvartersområdena AH.
Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueille.	Balkongerna får sträcka sig ut på kvartersområdena AH.
Piha	**Gården**
AK-, AKR- ja AH-korttelialueiden yhteisen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1,0.	Målsättningstalet för den gemensamma gröneffektiviteten i kvartersområdena AK, AKR och AH ska vara minst 1,0.
Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
Jokaisesta korttelista tulee laatia koko korttelia (AK/AKR ja AH) koskeva yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma tonttijaosta riippumatta ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Pihasuunnitelman tulee perustua kaavavaiheen viitesuunnitelmaan.	För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som omfattar hela kvarterets gårdsområde (AK/AKR och AH), där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret, samt en belysningsplan oberoende av tomtindelningen. Planen uppdateras vid behov. Planen för gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna. Planen för gården ska utgå från den riktgivande planen för planskedet.
Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihan tulee olla pääosin maanvarainen.	Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. Gården ska huvudsakligen ligga i marknivå.
Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.	Vid planeringen av kvartersgården ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planteras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.
Korttelialueen piha tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.	Kvarterets gård ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.
Korttelin sisäpiha tulee säilyttää yhtenäisenä aitaamattomana alueena.	Kvarterets innergård ska bevaras som ett enhetligt oinhägnat område.
Vesihuolto tulee mahdollistaa AKR-, AK- ja AH-korttelialueiden kautta sisäisin järjestelyin kaikille AKR- ja AK-alueiden tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.	Vattenförsörjningen ska ordnas genom AKR-, AK- och AH-kvartersområde internt till alla tomter i AKR- och AK-kvartersområde, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.
Pihan kasvillisuuden tulee olla monilajista ja monikerroksellisellista.	Gårdens växtlighet ska vara mångsidig och bestå av flera skikt.
Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.	I gårdsområdet ska också storvuxna trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.
Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.	De plantor som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.
Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.	De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.
Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Huoltoajoreitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.	I övrigt ska genomsläppliga ytbeläggningar användas på färdvägar. Servicekörningsvägar ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

	Korttelipihojen tulee olla läpikuljettavia.	Det ska gå att passera genom kvartersgårdarna.
	Korttelin yhteispihalle voidaan sijoittaa 4 yhteiskäyttöistä autopaikkaa huoltoajoa ja lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin tai läpäisevin pinnoin. Muutoin korttelin sisäpihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja.	Fyra gemensamma bilplatser för servicekörning och korttidsparkering kan placeras på kvarterets gemensamma gård. Bilplatserna ska beläggas med gräsarmering eller genomsläppliga ytor. På innergården är det i övrigt inte tillåtet att placera parkering eller lyftplatser som behövs för räddning.
	Hulevedet	**Dagvatten**
	Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.	I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.
	Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.	Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.
	AK- ja AKR-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää AH-korttelialueilla.	Fördröjningen av dagvatten från kvartersområdena AK och AKR kan ordnas i kvartersområde AH.
	Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.	Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.
	Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Paloojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.	Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.
	Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
	AH-korttelialueille saa sijoittaa AK- ja AR-korttelialueiden rakennuksia palvelevia energiakaivoja.	I kvartersområden får energibrunnar som betjänar AK- och AKR-kvartersområden byggnader placeras.
	Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.
KM	**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu- ja puutarhakauppaa.	Lokaler för specialaffärer som kräver mycket utrymme får placeras i området, såsom bil-, järn-, möbelaffärer och handelsträdgårdar.
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.	Dagligvaruaffärer eller enheter för centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.
	Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja.	I området får kontorslokaler och ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader placeras.
	Rakennusoikeus.	**Byggrätt.**
	Kortteliin 52335 tulee varata tila liiketilan kiinteistömuuntamoa varten. Kiinteistömuuntamon saa sijoittaa LPA-taloon.	I kvarteret 52335 ska plats reserveras för affärslokalens fastighetstransformator. Fastighetstransformatorn får placeras i LPA-huset.
	Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.	Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.
	Korttelit	**Kvarter**
	Lastaus- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.	Utrymmen för lastning och underhåll ska placeras i en byggnad.
	Ravintolatilat tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.	Restauranglokalerna ska placeras i byggnadens gatuplan.
	Rakennukset	**Byggnader**
	Osa rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.	En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai käsitellä muutoin osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.	Området mellan byggnaden och gatuområdet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.
	Korttelin kivijalkakerroksen tiloja tulee avata isoin lasipinnoin kadun ja jalankulkureittien suuntaan.	Lokalerna i kvarterets stenfotsvåning ska öppnas upp med stora glasytor mot gatan och gångstråken.
	Rakennusten värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin.	Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och rött tegel.
	Tekniset tilat ja iv-konehuoneet on integroitava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.	Tekniska utrymmen och ventilationsmaskinrum ska integreras så att de utgör en del av byggnadens arkitektur.

Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, sekä valaistuksella.

Katot

Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alan on oltava kasvikattoa. Kasvikattojen kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha.

Pihat

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Huoltoajon ja lastauksen tulee tapahtua KM-korttelialueella.

Parkkipaikkojen ja piha-alueen tulee olla nurmikiveä tai vettä läpäisevää kivetystä tai laatoitusta. Jalankulkureitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Piha-alueelle istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Hulevedet

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole tosin osoitettu.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Toimisto- ja liikerakennus tulee toteuttaa vähintään B2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Byggnadens huvudentré ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

Tak

På vih-markerade byggnadsytor ska takytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård.

Gårdar

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

En kalkyl över gröneffektiviteten ska bifogas till planen över gårdsområdet, vilken ska ingå i bygglovsansökan.

Servicekörning och lastning ska ske i KM-kvartersområdet.

Parkeringsplatserna och gårdsområdet ska bestå av gräsarmering eller stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten. Gångstråken ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Träden som planteras i gårdsområdet ska bestå av högväxta och hållbara trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Dagvatten

I kvartersområdet ska dagvatten fördröjas. För bygglovet ska man för hela kvarteret utarbeta en gemensam dagvattenplan samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Buller och luftkvalitet

Ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 28 dB, om inte något annat har angetts med beteckningar i plankartan.

Byggnadernas friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Kontors- och affärsbyggnaden ska uppföras så att den har en energiprestanda på minst energiprestandaklass B2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

	Pysäköinti	**Parkering**
	Autopaikat	Bilplatserna
	Toimistot: vähintään 1 autopaikka/50 k-m².	Kontor: minst 1 bilplats/50 m²-vy
	Liiketilat: vähintään 1 ap/ 50 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 ap/ 60 k-m² (<2000 k-m²).	Affärslokaler: minst 1 bp/50 m²-vy (>2000 m²-vy) eller minst 1 bp/60 m²-vy (<2000 m²-vy).
	Autopaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle korttelin 52335 pysäköintilaitokseen.	Bilplatser får placeras i LPA-området i parkeringsanläggningen i kvarteret 52335.
	Polkupyöräpaikat	Cykelplatser
	Toimistotilat: vähintään 1 pp/ 50 k-m².	Kontorslokaler: minst 1 cp/ 50 m²-vy
	Liiketilat: vähintään 1 pp/ 70 k-m² (>2000 k-m²) tai vähintään 1 pp/ 50 k-m² (<2000 k-m²). Puolet paikoista on toteutettava katetuissa tiloissa.	Affärslokaler: minst 1 cp/ 70 m²-vy (> 2000 m²-vy), eller minst 1 cp/ 50 m²-vy (< 2000 m²-vy). Hälften av platserna ska placeras i övertäckta utrymmen.
	Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa korttelin 52335 LPA-alueelle.	Cykelplatser får placeras i LPA-området i kvarteret 52335.
	Polkupyöräpaikkojen tulee olla hyvin saavutettavia, helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Pääosa paikoista tulee olla runkolukittavia.	Cykelplatserna ska vara lättillgängliga, lätta att använda och väderskyddade. Största delen av platserna ska vara ramlåsbara.
VP	**Puisto.**	**Park.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue**	**Kvartersområde för bilplatser**
	Korttelei den 52305 ja 52335 LPA-alueille saa sijoittaa AK- ja AKR-korttelialueiden autopaikkoja.	I LPA-områdena i kvarteren 52305 och 52335 får bilplatser för kvartersområdena AK och AKR placeras.
	Korttelin 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa KM-korttelialueen autopaikkoja.	I LPA-området i kvarteret 52335 får bilplatser för KM-kvartersområdet placeras.
	Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueelle saa sijoittaa AK-, AKR- ja KM-korttelialueen polkupyörien säilytystiloja.	Utrymmen för cykelförvaring för AK-, AKR- och KM-kvartersområdet får placeras i LPA-området i kvarteren 52305 och 52335.
	Kortteleiden 52305 ja 52335 LPA-alueen pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, pyörän säilytys- ja huoltotiloja, palvelu- ja liikuntatiloja, jäte- ja huoltotiloja, liikkumista ja jakamistaloutta palvelevia liike- ja palvelutiloja, energianjakotiloja, maalämpökaivoja sekä muita uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.	I LPA-områdets parkeringsanläggningar i kvarteren 52305 och 52335 får man placera gemensamma utrymmen för de boende, utrymmen för förvaring och underhåll av cyklar, service- och motionslokaler, soprum och underhållsutrymmen, affärs- och serviceutrymmen som betjänar mobilitet och delningsekonomi, energidistributionsutrymmen, jordvärmebrunnar och andra anordningar avsedda för produktion av förnybar energi.
	Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.	I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.
	Kortteleihin 52305 ja 52335 tulee varata tila pysäköintirakennuksen kiinteistömuuntamoa varten. Pysäköintirakennuksiin saa sijoittaa myös asuin- ja liikerakennusten kortteleiden kiinteistömuuntamoja.	I kvarteren 52305 och 52335 ska plats reserveras för en fastighetstransformator i parkeringshuset. I parkeringsanläggningarna får också fastighetstransformatorer för bostads- och affärsbyggnadskvarteren placeras.
	Korttelin 52305 pohjakerrokseen Tikkurilantien ja Pytinojankujan varteen saa rakentaa liiketiloja enintään 200 k-m².	I bottenvåningen i kvarteret 52305 får affärslokaler om max 200 m²-vy byggas längs Dickursbyvägen och Pyttisbäcksgränden.
	Korttelit	**Kvarter**
	LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6 ja/tai jyvitettynä niiden kortteleiden kesken, joiden autopaikat sijaitsevat kyseisellä korttelialueella.	Målsättningstalet för gröneffektiviteten i LPA-kvartersområdet ska vara minst 0,6 och/eller graderad mellan de kvarter vars bilplatser ligger i kvartersområdet.
	Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.	Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.
	Rakennukset	**Byggnader**
	Osa rakennusmateriaaleista tulee olla hiilijalanjäljeltään vähäpäästöisiä materiaaleja kuten vähähiilistä betonia tai kierrätettyjä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.	En del av byggmaterialen ska till sitt koldioxidavtryck ger låga utsläpp, såsom koldioxidsnål betong eller återvunna material. Fasadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.
	Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun. Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääosin istuttaa. Kulkureittien kohdalla rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.	Området mellan byggnaden och gatuområdet ska behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt. Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska huvudsakligen planteras. Vid färdvägarna ska utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.
	Pysäköintilaitoksen kivijalkaan, jalankulkureittien varrelle, tulee sijoittaa katutilaa aktivoivia toimintoja ja/tai muodostaa kivijalasta visuaalisin keinoin mielenkiintoinen.	I parkeringsanläggningens stenfot, längs gångstråken, ska man placera funktioner som aktiverar gaturummet och/eller göra stenfoten intressant genom visuella medel.
	Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.	Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas.
	Katolle saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.	På taket får anordningar avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä.

Korttelissa 52335 pysäköintilaitoksen Tikkurilantien ja Tammiston kauppatien risteyksen kulmaa tulee korostaa alueen maamerkkinä arkkitehtuurin ja/tai taiteen keinoin.

Pysäköintilaitoksen julkisivuissa voi käyttää materiaalina tiiltä, puuta, rappausta, lasi- tai lasilankkupintoja, metallisia osia sekä erilaisia verkkoratkaisuja köynnösten kasvun tueksi. Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittelyn tulee sopia asuinkorttelin sävy- ja materiaalimaailmaan.

Pysäköintilaitoksen värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä punatiilen väreihin.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja viereisten ja vastapäisten rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Katot

Vih-merkityllä rakennusalalla kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 20 cm paksu. Kasvikaton on oltava pääosin tyypiltään niitty-/ketokatto tai kattopuutarha. Muille osille kattoa on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja laitteita.

Korttelissa 52305 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita korttelin sisäpihan puolella. Korttelissa 52335 viher- tai kasvikattoalueen tulee sijaita viereisten asuinrakennusten puolella.

Pihat

Korttelissa 52305 tulee Pytinojankujan ja Tikkurilantien puolella pysäköintilaitoksen julkisivulla käyttää istutuksina pensaita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta.

Korttelissa 52335 tulee luoteeseen suuntautuvalla pysäköintilaitoksen julkisivulla käyttää istutuksina köynnöksiä ja pensaita tai kapeakasvuisia, kestäviä puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä muut tarvittavat rakenteet.

Korttelin 52335 piha-alueen luoteiskulmaan istutettavien puiden tulee olla suuriksi kasvavia, kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla.

Ajoalueen tulee olla vettä läpäisevää materiaalia. Jalankulkureitit tulee kivetä vettä läpäisevin kivetyksin tai laatoituksin.

Hulevedet

Pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä suodattavalla menetelmällä tai öljynerotuksella ennen eteenpäin johtamista.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palojan tai Pytinojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

Melu ja ilmanlaatu

LPA-rakennus korttelissa 52305 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tikkurilantieltä ja Pytinojankujalta korttelin sisäpihalle.

LPA-rakennus korttelissa 52335 on toteutettava niin, että se estää melun leviämistä Tuusulanväylältä ja Tammiston kauppatieltä korttelin 52335 asuinrakennuksiin.

Parkeringsanläggningen ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

arkeringsanläggningen ska vara praktfull till arkitekturen.

I kvarteret 52335 ska parkeringsanläggningens hörn i korsningen av Dickursbyvägen och Rosendals handelsväg framhävas som områdets landmärke genom arkitektur och/eller konst.

I parkeringsanläggningens fasader kan man som material använda tegel, trä, puts, glas- eller profilglasytor, metalldelar och olika nätlösningar som växtstöd för klätterväxter. Parkeringsanläggningens fasadbehandling ska passa ihop med bostadskvarterets nyanser och material.

Parkeringsanläggningens färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och rött tegel.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos fasaderna i bostadshusen intill och mittemot. På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar som parkeringen orsakar för bostadshusen och kvartersgården.

Tak

På vih-markerade byggnadsytor ska minst 50 % av takytan bestå av växttak. Växttakens växtunderlag ska vara minst 20 cm tjockt. Växttaket ska till typen huvudsakligen vara ett ängs-/fälttak eller en takträdgård. På övriga delar av taket ska anordningar avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

I kvarteret 52305 ska området med gröna tak ligga på innergårdens sida i kvarteret. I kvarteret 52335 ska området med gröna tak ligga på de intilliggande byggnadernas sida.

Gårdar

I kvarteret 52305 ska man vid parkeringsanläggningens fasad mot Pyttisbäcksgränden och Dickursbyvägen som planteringar använda buskar och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag reserveras.

I kvarteret 52335 ska man vid parkeringsanläggningens fasad mot nordväst som planteringar använda klätterväxter och buskar eller smala hållbara träd, och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och andra nödvändiga konstruktioner reserveras.

De träd som planteras i gårdsområdets nordvästra hörn i kvarteret 52335 ska bestå av högväxta hållbara trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

Körområdet ska bestå av ett vattengenomträngligt material. Gångstråken ska stenläggas med stenbeläggning eller plattbeläggning som släpper igenom vatten.

Dagvatten

Parkeringsområdenas dagvatten ska hanteras med en filtrerande metod eller en oljeavskiljare innan de leds vidare.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

Byggandet ska utföras så att det inte leder till en betydande försämring av vattenkvaliteten i Brunabäcken eller Pyttisbäcken, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller fasta partiklar, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag. Byggplatsen ska utarbeta en plan för byggnadsskedet där dagvattenhanteringen har beaktats.

Buller och luftkvalitet

LPA-byggnaden i kvarteret 52305 ska uppföras så att den förhindrar spridning av buller från Dickursbyvägen och Pyttisbäcksgränden till kvarterets innergård.

LPA-byggnaden i kvarteret 52335 ska uppföras så att den förhindrar spridning av buller från Tusbyleden och Rosendals handelsväg till bostadshusen i kvarteret 52335.

	Hiilineutraalisuus	**Klimatneutralitet**
	Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.	Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
	Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää osittain vähähiilistä betonia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	I byggnader med betongstomme ska koldioxidfattig betong användas delvis. Koldioxidutsläppen ska intygas med Finska Betongföreningens räknare eller motsvarande metod som tillhandahålls av tredje part.
	Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun, uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.	Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.
	Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.	Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.
	Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.	Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.
	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.**
3	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52305	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PYTINOJANKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VIII	**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.**
VIII (2/3)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.**
X	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras**
vm	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	**Linje som anger takåsens riktning.**
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko	**Genomfartsöppning i byggnad**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB.	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB.**
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
	Ohjeellinen laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Alue on kivettävä tai laatoitettava siten, että se tulee muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden korttelin 52335 yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettavan alueen kanssa.	**Riktgivande områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.** Området ska beläggas med stenar eller plattor så att det bildar en enhetlig helhet med det område som byggs som ett enhetligt stadsrum i kvarteret 52335.
	Ohjeellinen hulevesialue.	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	**Häck som ska bevaras / planteras.**
	Kasvikatto.	**Växttak.**
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Suojeltavien puiden säilyttämisestä on tehtävä riskiarvio ja puita ympäröivän maaperän puhdistamisesta kunnostussuunnitelma. Puut on säilytettävä jos se on riskiarvion perusteella mahdollista ja niitä ympäröivä maaperä on puhdistettava kunnostussuunnitelman mukaisesti. Jos puita ei riskiarvion perusteella pystytä säilyttämään, ne on korvattava uusilla.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** Det ska göras en riskbedömning av bevarandet av de träd som ska skyddas och en iståndsättningsplan för saneringen av den mark som omger träden. Träden ska bevaras om det är möjligt enligt riskbedömningen och den omgivande marken ska saneras i enlighet med iståndsättningsplanen. Om träden på grundval av riskbedömningen inte kan bevaras ska de ersättas med nya.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. kat/1 Alue tulee suunnitella laadukkaaksi ja viihtyisäksi julkiseksi ulkotilaksi. Alueella tulee olla istutuksia, myös riittävän kokoisina taimina kookkaiksi kasvavia kestäviä puita, ja oleskelupaikka. Alueen tulee liittyä luontevasti yhtenäiseksi tilaksi viereisen jalankulkureitin kanssa. kat/2 Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana. Alueelle tulee tulee istuttaa riittävän kokoisina taimina kookkaiksi kasvavia kestäviä puita sekä kerroksellisesti kasvavia pensaita ja muuta kasvillisuutta.	**Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** kat/1 Området ska planeras som ett högklassigt och trivsamt offentligt uterum. I området ska det finnas planteringar, också tillräckligt stora plantor av högväxta hållbara träd, och en vistelseplats. Området ska på ett naturligt sätt bilda ett enhetligt rum med den intilliggande gångleden. kat/2 Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum. I området ska man plantera högväxta hållbara träd som tillräckligt stora plantor samt buskar och annan växtlighet som växer i skikt.
	Katu.	**Gata.**
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	Ajoyhteys.	**Körförbindelse.**
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	**Riktgivande, för områdets interna gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	**Riktgivande del av området som reserverats för gång- och cykeltrafik inom området.**
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	**Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.**

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
(52305)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
	Koko kaava-aluetta koskevat määräykset	**Bestämmelser som gäller hela planområdet**
	Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras senast i samband med schaktnings-, byggnads- och/eller grävåtgärder.
	Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Tikkurilantielle tuleva raitiotie ja sen liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja runkomelu sitten, että asuinhuoneissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ja toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 40 dB.	I planeringen och uppförandet av byggnaderna ska man beakta spårvägen som kommer till Dickursbyvägen och vibrationer och stombuller som trafiken på spårvägen eventuellt orsakar så att trafikvibrationerna vw,95 i bostadsrummen får uppgå till högst 0,30 mm/s och stombullret Lprm till högst 35 dB, och i kontors-, paus- och möteslokaler får trafikvibratione
	Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu-, ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.	I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller-, och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.
	Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).	Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).
	Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.	Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå
	Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.	Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.
	Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.	I området ska översiktsplanen för konst i Aviapolis iakttas.
	Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.	I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.
	Katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.	Gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en gemensam belysningsplan för kvarteret.
	Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei saa sijoittaa kävelylle ja pyöräilylle varatuille katualueille eikä pääsääntöisesti muillekaan katualueille, kadun vierusalueille, istutusalueille, puistoalueille tai pihoille. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen ja kaduista- ja puistoista vastaavan kaupungin yksikön kanssa.	Det är inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning i gatuområden som reserverats för gång och cykling och i regel inte heller i andra gatuområden, områden vid gator, planteringsområden, parkområden eller på gårdar. Om eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket och stadsenheten för gator och parker.
	Rakentamisjärjestys	**Byggnadsordning**
	Rakentamisjärjestyksessä on huomioitava seuraavaa:	I byggnadsordningen ska följande beaktas:
	Tammiston kauppatien puoleiset KM- ja LPA-alueet on rakennettava ennen korttelin 52235 asuinrakentamisen toteuttamista, jotta meluestevaikutuksesta Tuusulanväylän suuntaan voidaan varmistua.	KM- och LPA-områdena på Rosendals handelsvägs sida ska byggas innan bostadsbyggandet genomförs i kvarteret 52235 för att säkerställa en bullerskyddande effekt mot Tusbyleden.
	Kortteleiden rakentaminen tulee vaiheistaa siten että ensin rakentuvat kortteleiden pohjois- ja itäreunan osat. Seuraavaksi tulee rakentua Annefredin polun varteen sijoittuvat rakennukset.	Byggandet av kvarteren ska ske i etapper så att kvarterens norra och östra kant byggs först. Sedan ska byggnaderna som placeras längs Annefredsstigen byggas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. LIITE: RAKENNETTAVUUSLUOKITUKSET

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

V2_13.4.2021

Rakennettavuusluokat alustavine perustamistapoineen

RAKENNET-TAVUUSLUOKKA	RAKENNETTAVUUSLUOKAN ALUSTAVAT OMINAISARVOT	ALUSTAVA PERUSTAMISTAPA
1. Helposti rakennettava	**maalaji:** - Sr, ohut Hk (alle 5 m), kuiva Mr, kantava maapohja - p_s = 200…300 kPa **maasto:** - kaltevuus < 10 % - helposti kuivatettava, pohjavesi >1 m perustamistason alapuolella	**talot:** - maanvaraan anturoilla, z = < 1…2 m **kadut, pihat, yms.:** -päällysrakenne maanvaraan **putkikaivannot:** -putket maanvaraan, mahdollinen tukematon kaivanto, lopputäyttö kaivumailla
2. Normaalisti rakennettava	**maalaji:** -Si, Sa < 2 m, kantavan maapohjan syv. < 2 m -p_s = 150…200 kPa **maasto:** - kaltevuus < 10-15 % - helposti kuivatettava, pohjavesi >1 m perustamistason alapuolella	**talot:** - maanvaraan anturoilla, z = < 2 m **kadut, pihat, yms.:** - päällysrakenne maanvaraan **putkikaivannot:** - putket maanvaraan, arina (sora/sepeli), mahdollinen tukematon kaivanto, lopputäyttö soralla
3 a. Vaikeasti rakennettava pehmeikkö	**maalaji:** - Si, Sa 2-3 m tai Tv < 2 m, kantavan maapohjan syv. > 2 m - $s_u \approx$ 10 kPa ps = 50 kPa, s_{10} < 10 cm **maasto:** - lähes tasainen - vaikea kuivatettava	**talot:** - lyhyet paalut kovaan pohjaan, L = 2-5 m, kantava alapohja **kadut, pihat, yms.:** - päällysrakenne maanvaraan, mahdollinen massanvaihto **putkikaivannot:** - putket geotekstiili, murskearina, keskivaikea kaivannon tuenta, mahdollinen täytön kevennys.
3 b. Vaikeasti rakennettava rinnemaasto	**maalaji:** - Ka, Lo, Mr - p_s = 200 kPa **maasto:** - kaltevuus 15-30 % - helposti kuivatettava	**talot:** -tasatulle moreenille tai louhitulle kalliopohjalle **kadut, pihat, yms.:** -tasatulle sivukaltevalle pohjalle (rikkilouhinta) **putkikaivannot:** -louhittu kaivanto, murskepohjainen asennusalusta,
4. Vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö	**maalaji:** - Sa 3-10 m tai Tv, Lj 2-3 m - $s_u \approx$ 10 kPa, s_{10} 10-30 cm **maasto:** - tasainen - vaikeasti kuivatettava	**talot:** - paaluperustus, L = 5-12 m, kantava alapohja **kadut, pihat, yms.:** - mahdollinen pilaristabilointi H = 3-10 m **putkikaivannot:** - mahdollinen pilaristabilointi H = 3-10 m, murskearina vaikea kaivannon tuenta, runkolinjat paalulaatalle
5 a. Erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö	**maalaji:** **- Sa 10-15 m tai Tv, Lj 3-4 m** - $s_u \approx$ 7 kPa, s_{10} 30-40 cm **maasto:** - tasainen - vaikeasti kuivatettava	**talot:** - paaluperustus, L = >12 m, kantava alapohja **kadut, pihat, yms.:** - pilaristabilointi H = 10-15 m **putkikaivannot:** - pilaristabilointi H = 10-15 m, vaikea kaivannon tuenta, runkolinjat paalulaatalle, pohjavedenpinnan alentaminen

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö / Kiinteistöt ja tilat
Mittaus- ja geopalvelut

V2_13.4.2021

5 b. Erittäin vaikeasti rakennettava jyrkkä rinne	**maalaji:** Ka, (Lo) - p_s = 3 MPa **maasto:** - kaltevuus > 30 % - helposti kuivatettava	**talot:** -louhitulle kalliopohjalle, louhintasyvyys 0,5 m alapohjan alapuolelle **kadut, pihat, yms.:** - louhitulle pohjalle **putkikaivannot:** -louhittu kaivanto, asennusalusta, lopputäyttö soralla
6. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva alue	**maalaji:** -Sa > 15 m tai Tv, Lj > 4 m - $s_u \approx 7$ kPa, $s_{10} > 40$ cm **maasto:** -tasainen -vaikeasti kuivatettava	**talot:** - paaluperustus, L = > 24 m, kantava alapohja **kadut, pihat, yms.:** - alueellinen pohjanvahvistus, kalkkipilaristabilointi H = 15 m tai paalulaatta **putkikaivannot:** - Paalulaatta, L = > 24 m, erittäin vaikea tuenta, lopputäyttö soralla, pohjavedenpinnan alentaminen
7. Rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva erityisalue	**maasto:** - vesistön luiskavyöhykkeet lähellä jokea tai puroa (<50…100m), jossa savipohjainen maaperä • täyttöalueet - tulva-alue - voimakas liikennetärinä	**Maankäyttö- ja rakentamismahdollisuudet on selvitettävä kohdekohtaisesti.**

SELITYKSET:

Lj = Lieju
Sa = Savi
Si = Siltti
Hk = Hiekka
Mr = Moreeni
Lo = Lohkareet
Ka = Kallio
Tv = Turve

p_s = sallittu geotekninen kantavuus
s_u = saven suljettu leikkauslujuus
s_{10} = savipohjan painuma 10 kPa:n kuormalla (≈ 0.5 m penger)

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002522 Manttaalitie 1 ja 3
LAUSUNNOT JA VASTINEET
Asemakaavoitus APO **kala 22.10.2024, kh 8.4.2024**

Kaupunginhallitus 8.4.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **002522** / **Manttaalitie 1 ja 3**. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Vastine/ Tarkistukset**
NRO 1, 2.5.2024 TUKES	Tukesilla ei ole lausuttavaa asiaan.	-
NRO 2, 7.5.2024 ELTEL	ELTEL:in edustaja ilmoitti, että operaattoreilla (Elisa, Telia, DNA, GlobalConnect=GC) on uusia verkkojohtotarpeita Pytinojankujalle ja että tietoliikenneoperaattorit haluavat osallistua infran rakentamiseen. Toivoivat yhteystietoja hankkeen vetäjille.	Tarpeet huomioidaan katualueen jatkosuunnittelussa. Tieto on välitetty suunnittelijoille ja suunnittelijoiden yhteystiedot välitetty ELTEL:ille.
NRO 3, 10.5.2024 Telia	Telialla on tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Lisätarpeita on myös alueelle. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitella mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne ovat mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin	Tarpeet huomioidaan jatkosuunnittelussa.

	valmistumiseen asti. Telia haluaa osallistua hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.	
NRO 4, 22.5.2024 Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot	Sähköverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan alueella sijaitsee muuntamo M2255, jolle tulisi löytyä korvaava sijainti Annefredinpuiston puolelta sen nykyisen sijainnin tuntumasta. Asemakaavan alueelle tarvitaan useita uusia muuntamoiden tilavarauksia molempien kortteleiden 52305 ja 52335 eri korttelialueille. Nämä tilatarpeet on huomioitu hyvin asemakaavamääräyksissä. Kirjaukset muuntamoiden tilatarpeista tulee säilyttää asemakaavamääräyksissä ja tuoda viitesuunnitelmassa esitetty muuntamoiden paikat myös kaavakarttaan vm - rakennusalamerkintänä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: 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.	Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti ja mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Muuntamolle M225 etsitään korvaava paikka Annefredinpuiston puolelta puiston jatkosuunnittelussa. Kirjaukset muuntamoiden tilatarpeista on säilytetty asemakaavamääräyksissä ja tuotu viitesuunnitelmassa esitetyt muuntamoiden paikat kaavakarttaan vm - rakennusalamerkintöinä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu kaukolämpöputkien sijainti siten että niitä ei tarvitse siirtää.

NRO 5, 22.5.2023 Suomen luonnonsuojeluliitto, Vantaa	Kaava-alueen luontoarvoista: Kaava-alueen luonto on hyvin kulttuurivaikutteinen. Alueelta löytyy kosteikkoa, nuorta haavikkoa ja koivikkoa, lehtomaisuutta sekä umpeen kasva-massa olevia entisiä peltoja. Myös lahopuuta ja lahopuupotentiaalia on kohtalaisesti. Alueen luonnontilaisuus kuitenkin on kärsinyt. Lisäksi alueella on haitallisia vieraslajeja: komealupiinia, pajuangervoa ja kurtturuusua. Avoimen kasvupaikkansa takia kaava-alueelle on päässyt kasvamaan isoja vanhoja puuyksilöitä, jotka ovat erittäin näyttäviä. Kaavaselostuksessa oli mainittu tarkoitus säästää alueen vanhan pihapiirin isot männyt, mutta alueella on myös muita yksittäisiä huomattavan isoja puita, jotka yhdistyksen mielestä pitäisi säästää aluetta rakennettaessa. Vanhojen hienojen puiden säilyttäminen kaupunkiympäristössä toisi hyvää luonnollista varjostusta ympäristöön ja ylläpitäisi maaperän ja ilmaston kosteustasapainoa. Lisäksi niillä on maisemallista arvoa ja ne lisäsivät alueelle suunnitellun asutuksen houkuttelevuutta. Yhdistyksellä ei ole huomautettavaa rakentamisesta alueelle, mutta esitämme että alueella tulisi kaupunkikarttaan merkittyjen arvopuiden lisäksi säästää muitakin isoja puuyksilöitä mikroilmasto- ja maisema-arvojen takia.	Maaperätutkimuksissa on havaittu kaava-alueen pintamaa suurelta osin saastuneeksi, mikä edellyttää maaperän puhdistamista ennen rakentamista, että asukkaiden terveys ja hyvinvointi ei vaarannu. Puiden säilyttäminen tällaisessa tilanteessa on erittäin haasteellista ja vaatii monimutkaisia erityispuhdistustoimenpiteitä. Tämän takia kaava-alueella pyritään säilyttämään tärkein ryhmä alueen vanhoja mäntyjä, mutta on katsottu kohtuuttomaksi vaatia säilyttämistä muiden puiden osalta. Kaava-alueelle on kuitenkin erilaisin kaavamääräyksin varmistettuna tulossa runsaasti uusia puita ja istutuksia, jotka kasvaessaan korvaavat menetetyt puut ja luovat vehreää ympäristöä.
NRO 6, 23.5.2024 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (UUDELY)	Asemakaavan laatimista ohjaa Vantaan yleiskaava 2020. Yleiskaavassa alueen pääkäyttötarkoitus on AC, ja määräyksessä todetaan mm.: Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö-rajan alittavaa lähialueen	o Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistaminen kaava-alueelle on vastoin ohjaavan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on

	asukkaita palvelevaa kauppaa. Lisäksi aluetta koskee yleiskaavan strateginen kehittämismerkintä, jolla tarkoitetaan kestävän kasvun vyöhykettä. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on 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. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistava korttelialue, jonka rakennusoikeudeksi on määritelty 6000 k-m2. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistaminen kyseiselle sijainnille on vastoin ohjaavan yleiskaavan merkintöjä ja määräyksiä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että maankäyttö- ja rakennuslain 71 c §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Kohde sijoittuu maakuntakaavan kaupan alueen merkinnän alueelle. Kyseessä on Koivuhaan kaupan alue, jonka enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa määritelty 150 000 k-m2. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus	keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu, mikä mielestämme on tilanne Manttaalitie 1 ja 3 kaavamuutoksen tapauksessa. Kaavaratkaisussa on huomioitu yleiskaavan tulkinnallisuus ja yleispiirteisyys. Yleiskaavan yleispiirteisen luonteen perusteella ei ole tarkoituksenmukaista merkitä yleiskaavaan yksittäisten tonttien tarkkuudella käyttötarkoitusta. Tuleva KM-tontti kytkeytyy sijainnillisesti yleiskaavan KM-alueen yhteyteen, ja maakuntakaavan kaupan merkinnän alueelle ja sijaitsee kestävästi saavutettavalla sijainnilla. Hankkeella ei ole kaupan laadun perusteella keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaupan laatu on rajoitettu tilaa vaativaan erikoiskauppaan, jossa tyypillinen asiointitiheys on pieni ja joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa eikä muodosta arkiasioinnin kohdetta. Lisäksi kortteli sijaitsee tulevan ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä ja läheisten pysäkkien kautta kulkee useita bussilinjoja. Tämä yhdessä kaupan laadun kanssa, tukee kaavaratkaisua ja KM-korttelin mahdollistamista. Tuleva KM-kortteli tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen nykyisen kaupan alueen yhteydessä. Olemassa oleva tilaa vaativan kaupan alue ulottuu Tikkurilantien pohjoispuolelle, Tuusulanväylän itä- ja länsipuolelle sekä korttelin eteläpuolelle. Edellä mainitulla alueella sijaitsee jo nykyisin tilaa vaativaa kauppaa kuten autokauppaa sekä koneiden ja laitteiden tukkukauppaa.

	on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kyseisen kaupan alueen sijainti ja laajuus on määritelty yleiskaavassa siten, että se sijoittuu kokonaisuudessaan Tuusulanväylän itäpuolelle. Kyseisellä alueella on myös asemakaavan muutos vireillä, millä voi olla vaikutusta alueen asemakaavojen kaupan mitoituksiin. Edellä todetun perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei alueelle tule mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumista. Asemakaavaehdotus on kaupan sijainninohjauksen kannalta maankäyttö- ja rakennuslain 42.1 §:n ja 71 c §:n vastainen. Kaava-aineistossa on tunnistettu alueella harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaava toiminta. Tämä on huomioitu koko kaava-aluetta koskevana yleismääräyksenä. Jotta maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioiduksi aina kun maaperää muokataan (kuten kaivu- ja täyttötyöt), ELY-keskus katsoo, että asiasta annettua yleismääräystä on hyvä tarkentaa seuraavasti: Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava viimeistään maarakennus-, rakennus- ja/tai kaivutoimenpiteiden yhteydessä. Määräyksessä voisi sallia mahdollisten puhdistustoimenpiteiden toteuttamisen myös rakentamistoimenpiteiden tai muiden kaivutoimenpiteiden yhteydessä, joka usein on myös ympäristöllisten sekä taloudellisten näkökulmien	Hankkeen mahdollistama kauppa tiivistää ympäröivän alueen nykyistä kaupan rakennetta sekä lisää toimintamahdollisuuksia uusille toimijoille parantaen kilpailun edellytyksiä. KM-korttelissa kaupan laatu on kaavamääräyksillä rajoitettu tilaa vaativaan kauppaan, jolla ei ole keskustoja heikentäviä vaikutuksia. Kaavamääräyksiä on lisäksi tarkennettu niin, että ne eivät myöskään salli keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä alueelle. KM-kortteli toimii samalla asuinkorttelien melunsuojauksena, eikä asumisen levittäminen Tammiston kauppatiehen asti ei ole mahdollista liikenneväylien aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia. Puhtaasti tuotantotyyppinen toiminta soveltuu heikosti asuinkortteleiden yhteyteen ja toimistorakentamiselle on rajattu kysyntä toimistotilojen vajaakäyttöasteen ollessa jo nykyisin korkea Aviapoliksen alueella (19%). Olemme perustelleet kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/palvelut ja työpaikat) laajasti, miksi vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen kaavoitusalueelle tulisi sallia asemakaavassa. Maakuntakaavassa Koivuhaan kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on määritelty 150 000 k-m2, josta Tuusulanväylän itäpuolella sijaitsevalla yleiskaavan mukaiselle KM-alueella toteutuu vain noin 69 500 k-m2 (n. 46 % kokonaismitoituksesta) ja sen ulkopuolisella tarkastelualueen noin 49 400 k-m2 (n. 33 % kokonaismitoituksesta). Kaupan mitoitusta on vielä käyttämättä

	valossa paras mahdollinen vaihtoehto. Kaavaselostuksen kuvassa 7. on esitetty arvioidut maaperän pilaantuneisuusalueet kartalla (violetti alue). ELY-keskuksen käsityksen mukaan maaperän pilaantuneisuutta esiintyy kaavaselostuksen kuvassa 7. esitetty rajausta laajemmalla alueella. Alueella on tehty maaperätutkimuksia mm. vuonna 2005, jolloin alueen eteläosaan sijoitettiin muutama tutkimuspiste (KK1, KK2, L1 ja KK9). Tutkimuksissa todettiin tutkimuspisteestä L1 otetussa näytteessä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisen ylemmän ohjearvotason ylittävä lyijypitoisuus (837 mg/kg). Kyseinen näy-te oli otettu pintamaakerroksesta 0–0,2 metrin syvyydeltä. Tutkimustulokset vuoden 2005 maa-perätutkimuksista on esitetty FCG Finnish Consulting Group Oy:n 15.12.2011 laatimassa pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelmassa (P16745P001). Manttaalitien alueella on tehty pilaantuneen maaperän puhdistustöitä 12.6.–22.8.2012, jonka jälkeen otetuissa kaava-alueeseen rajautuvissa jäännöspitoisuusnäytteissä on todettu kohonneita lyijy- ja/tai antimonipitoisuuksia (lähde: Toimenpideraportti, Manttaalitie, P16745P003, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 19.12.2012). Lisäksi johtuen esimerkiksi entisen Bera Oy:n lyijysulaton sijainnin läheisyydestä, ELY-keskus pitää todennäköisenä, että lyijyä on levinnyt ilmateitse koko kaava-alueelle. Melun osalta alue on haastava sillä alueeseen tulee	alueella noin 31 000 k-m2, kun otetaan laajennettu tarkastelualue huomioon. Tulevan KM-korttelin jälkeen mitoitusta jää jäljelle noin 25 000 k-m2. Mitoitusta on tarkennettu huomioiden Koivuhaan ratikkakaavan 682200 mahdollinen vaikutus liiketilan määrään. o ELY-keskus katsoi, että maaperän mahdollinen kunnostustarve tulee huomioida aina kun maaperää muokataan ja asiasta annettua yleismääräystä on hyvä tarkentaa. Maaperän pilaantuneisuudesta annettua yleismääräystä on tarkennettu ELY-keskuksen toivomalla tavalla. o ELY-keskus huomautti, että maaperän pilaantuneisuutta esiintyy kaavaselostuksen kuvassa 7. esitetty rajausta laajemmalla alueella. Koko kaava-alueelta on selvitetty pilaantuneita maita ja yhteenveto tuloksista oli esitetty ja esitetään kohdassa 2.1.3. (Rakennettu ympäristö/ Ympäristöhäiriöt/ Pilaantuneet maat). Kuvan 7 kuvatekstiä ja siihen liittyvää tekstiä on korjattu asian selventämiseksi. o ELY-keskus huomautti, että lentomelun osalta kaavaa laadittaessa ei ole huomioitu enimmäisäänitasoja ja heijastusten vaikutusta umpikortteleiden sisällä. Kohde sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä Lden = 50–55 dB. Vyöhykkeellä ei ole annettu ulkoalueille ohje- tai määräysarvoa hetkellisille äänitasoille. Sisätilojen osalta asian voidaan katsoa tulevan huomioiduksi lentomeluvyöhykkeen mukaista äänitasoeron vähimmäisarvoa käytettäessä ulkovaipan mitoituksessa (ELY:n ja Vantaan kaupungin ohje), mikä on huomioitu meluselvityksessä.

	kohdistumaan niin raide- ja tieliikenteen aiheuttamaan melua kuin lentomelua. Lentomelun osalta kaavaa laadittaessa ei ole huomioitu enimmäisäänitasoja ja heijastusten vaikutusta umpikortteleiden sisällä. Vaikka alueella vaikuttava lentojen nousu/laskeutumissuunta ei ole merkittävästi käytössä, voi tietyissä sääolosuhteissa lentoja olla runsaasti ja lentomelu voi tällöin olla erityisen häiritsevää. Yhtenäisyyden vuoksi KM-alueen rakennusten ulkokuoren äänitasoeroa koskeviin määräyksiin on syytä lisätä vastaava tarkennus kuin asumiseen liittyviin määräyksiin on lisätty - ”, jollei kaavakartan merkinnöin ole tosiin osoitettu.”. KM-alueen määräyksen mukaan äänitasoeron on oltava vähintään 28 dB, kaavakarttaan on kuitenkin merkitty osalle aluetta ääneneristävyysvaatimukseksi 29 dB. ELY-keskus katsoo, että kaavassa on syytä antaa ajoitusmääräys Tammiston kauppatien puoleisten KM- ja LPA-alueiden rakentamisesta ennen korttelin 52235 asuinrakentamisen toteuttamista, jotta meluestevaikutuksesta Tuusulanväylän suuntaan voidaan varmistua. ELY-keskus suosittelee varmistamaan meluselvityksessä esitetyn KM- ja LPA-kortteleiden muodostaman meluesteen vaikutuksen kaavaratkaisuun. Meluselvityksessä KM ja LPA kortteleiden osalta on käytetty kerroskorkeutena 9 kerrosta, vaikka kaava mahdollistaa vain 5–7 kerroksiset ratkaisut.	Tieliikennemelu on kohteessa lentomelua merkittävämpi tekijä ja umpikortteleilla mahdollistetaan suojaisten sisäpihojen toteuttaminen. Lentomelun voimistuminen heijastumisten vuoksi voidaan arvioida huomattavasti tätä hyötyä pienemmäksi ilmiöksi. Huomioitavaa on, että heijastusvaikutusta on aina, vaikka rakennukset olisivat erilläänkin. Näin ollen umpikortteleista luopumalla menetettäisiin tieliikennemelun tehokas torjunta, eikä silti vältyttäisi täysin heijastusten (lento)melua voimistavalta vaikutukselta. Elyn ohjeessa (Opas 2/2013 Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa) ei esitetä erityisvaatimuksia lentomeluvyöhykkeelle Lden = 50–55 dB. Kuten ELY-keskus itse myös havaitsi, alueella vaikuttava lentojen nousu/laskeutumissuunta ei ole merkittävästi käytössä, joten mahdollisesti häiritsevä lentomelu olisi vain ajoittaista. Lisäksi umpikortteleiden sisälle on tulossa puita ja kasvillisuutta, joka kasvaessaan vähentää heijastevaikutusta, sekä matalimpiin rakennuksiin viherkattoja, jotka osaltaan vähentävät heijastemelua. Myös pihan nurmi- ja niittyalueet vähentävät maasta kimpoavaa heijastusta. o KM-alueen rakennusten ulkokuoren äänitasoeroa koskeviin määräyksiin on lisätty ELY-keskuksen toivoma tarkennus. o Kaavamääräyksiin on lisätty ELY-keskuksen toivoma rakentamisjärjestyksen ajoitusmääräys.

		o ELY-keskus suosittelee varmistamaan meluselvityksessä esitetyn KM- ja LPA-kortteleiden muodostaman meluesteen vaikutuksen kaavaratkaisuun. Meluselvityksessä KM ja LPA kortteleiden osalta on käytetty kerroskorkeutena 9 kerrosta, vaikka kaava mahdollistaa vain 5–7 kerroksiset ratkaisut. Meluselvitys on päivitetty siten, että rakennusten todelliset kerroskorkeudet vastaavat kaavakartan maksimikerros-korkeuksia. Meluselvityksen päivittäminen ei aiheuttanut huomattavia muutoksia meluselvityksen tuloksessa, eikä johtanut päivitystarpeeseen kaavakartassa tai määräyksissä.
NRO 7, 24.5.2024 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)	Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennettua vesihuoltoa. Sen sijaan alueeseen rajoittuvalla Manttaalitiellä sijaitsee vuonna 2012 rakennettua vesihuoltoverkostoa ja Tammiston kauppatiellä vuonna 1989 rakennettua vesihuoltoverkostoa, joka myös osin sijaitsee verrattain lähellä kaavamuutoksen mahdollistamia rakenteita ja rakennuksia. Alue edellyttää vähäisessä määrin vesihuollon uudisrakentamista. Uuden vesihuollon investointikustannukset ovat arviolta noin 70 000 euroa. Kaavaselostuksessa tulee esittää kaavatyön yhteydessä laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Kaavamuutos ei edellytä johtosiirtoja eikä johtokujien muodostamista.	Vantaan nykyisen käytännön mukaisesti kaavaselostuksessa ei esitetä vesihuollon esisuunnitelmaa vaan se esitetään erikseen HSY:lle. Alueelta on parhaillaan käynnissä katu- ja puistosuunnittelu, jossa HSY on mukana putkien osalta. Näin ollen erillinen esisuunnitelma ei ole tässä vaiheessa tarpeellinen.

12 § **Asemakaavan muutos 002597 ja tonttijaon muutos, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35 / SP**

VD/2530/10.02.04.00/2024
SP/TKA

Vanha Nurmijärventie 35:n tontin yksityiset maanomistajat hakevat Nedre Nybackan 1950-luvun ladon 99 k-m2 paikalle omakotitalon 170 k-m2 ja lasitetun terassin 30 k-m2 rakentamista. Rakennusoikeus kasvaa 101 k-m2. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 18089 kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 18089.

Alue sijaitsee osoitteessa Vanha Nurmijärventie 35.

Hakija
Yksityiset.

Maanomistus
Yksityiset.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehdit Q4 Oy.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinaluetta AP, arvokasta kulttuuriympäristöä, erityisen arvokasta kylämaisemaa, lentomelualuetta Lden 55–60 dB, jolla sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen, ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä.

Alue ei ole valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta eikä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, joten alueen erityiset arvot ovat paikallisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO, jolla on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 170 k-m2 ja talousrakennukselle 80 k-m2. Tontilla on omakotitalo 174 k-m2 ja Nedre Nybackan 1950-luvun lato 99 k-m2.

Tontin koko on 1 402 m2. Rakennettu tonttitehokkuus on e = 0,19. Suurin kerrosluku on lu2/3.

Asemakaavamuutos
Talousrakennuksen rakennusalalta puretaan lato 99 k-m2. Sen paikalle rakennetaan 170 k-m2 suuruinen omakotitalo, jonka kerrosluku lu2/3 on sama kuin tontilla jo olevalla asuinrakennuksella. Lisäksi ladon sillan paikalle rakennetaan lasitettu terassi 30 m2, joka tuottaa lentomelulta suojatun oleskelutilan. Uusi tonttitehokkuus on e = 0,25.

Lato ei ole käytössä. Latoa voisi käyttää vain kylmänä tuulettuvana varastona, eikä sitä voi sisustaa asunnoksi. Kaupunginmuseo lausui 19.2.2022, että ladon voi purkaa, koska sitä ei ole suojeltu.

Uusi omakotitalo talousrakennuksen paikalle erillispientalojen kortteliin on vaikutuksiltaan vähäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.5.2024.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Kaavatilaisuus on pidetty 22.5.2024.
Mielipiteitä saatiin kolme, joissa ei ollut huomautettavaa.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
Kaava tuottaa yhden pientaloasunnon, 170 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset maksavat yksityiset hakijat, ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 4 600 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.8.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002597 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35,

b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakijat maksavat muutoskustannukset (3 500 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 4 600 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävillä olo
Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.8. – 10.9.2024. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaavamuutoksen hyväksyjä
MRL:n 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 9. luvun 2 §:n 6 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä 13.8.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002597 sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vanha Nurmijärventie 35.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2024

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

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

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002597

Päiväys
Datum

13.8.2024

Vantaan kaupunki

VANHA NURMIJÄRVENTIE 35

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 18089.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 18089.

1:2000

Vanda stad

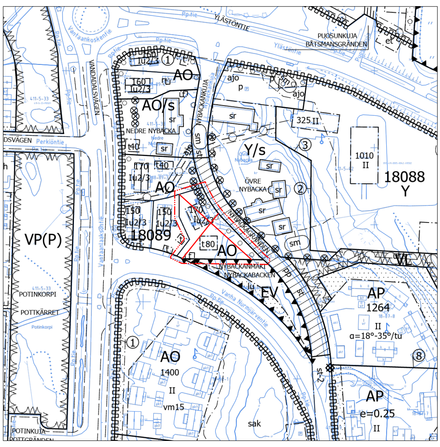
GAMLA NURMIJÄRVI-VÄGEN 35

Stadsdel 18, Vandadalen

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 18089.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 18089.

1:2000



	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**
— · — · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.
	Rakennusten tulee sopia kulttuurihistoriallisen ympäristöön.	Byggnaderna ska passa in i den kulturhistoriska miljön.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.	I byggnader ska användas sadeltak.
	Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	Takmaterialet ska vara en kroka röd takteglet.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppna takfot.
	Rakennusten julkisivumateriaalin sekä aitojen ja kaiteiden tulee olla peittomaalattua vaakalaudoitusta ja värin punamulta.	Byggnadernas fasadmaterial samt staket och räcken ska vara av täckmålad vågrät brädfodring och färgen rödmull.
	Tontilla 8 tulee olla 2,0 metriä korkea meluaita Vanhaa Nurmijärventietä vastaan.	Tomt 8 ska ha ett 2,0 meter högt bullerstaket mot Gamla Nurmijärvivägen.
	Ääneneristävyyden tie- ja lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB.	Ljudisolering mot väg- och flygbuller ska vara i bostäder minst 35 dB.
	Tontilla 8 Nybackankujan puolella rakennukseen saa liittää 30 m²:n suuruisen lasitetun terassin rakennusalan ulkopuolelle.	På tomt 8 på Nybackagrändens sida kan en 30 m² inglasad terrass anslutas till byggnaden utanför byggnadsytan.
	Vihertehokkuus tulee olla vähintään 1,2.	Gröneffektiviteten ska vara minst 1,2.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa/asunto.	Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplatser/bostad.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
⑦	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
18	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
18089	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
170	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**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.**
I u2/3	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal 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.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plantecknings 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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 25.7.2024 18.07

Kimmo Junttila, Kaupungingeodeetti, 10.10.2024 11.04

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 / 12 §

002597 VANHA NURMIJÄRVENTIE 35
VANTAANLAAKSO

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 13.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002597

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vanha Nurmijärventie 35:n tontin yksityiset maanomistajat hakevat Nedre Nybackan 1950-luvun ladon 99 k-m2 paikalle omakotitalon 170 k-m2 ja lasitetun terassin 30 k-m2 rakentamista. Rakennusoikeus kasvaa 101 k-m2. Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 18 Vantaanlaakso osa korttelia 18089

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 18089

Kaava-alueen sijainti
Vanha Nurmijärventie 35

← Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

1. TIIVISTELMÄ

Yksityiset maanomistajat hakevat Nedre Nybackan ladon 99 k-m2 paikalle omakotitalon 170 k-m2 ja lasitetun terassin 30 m2 rakentamista.

Tontilla on omakotitalo 174 k-m2 vuodelta 2018 ja Nedre Nybackan lato 1950-luvulta.

Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP, arvokasta kulttuuriympäristöä, erityisen arvokasta kylämaisemaa, lentomelualuetta 55–60 dB, jolla sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen, ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. (Kv 25.1.2021)

Alue ei ole valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta eikä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, joten alueen erityiset arvot ovat paikallisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on erillispientalojen korttelialuetta AO, jolla on rakennusoikeutta asuinrakennukselle 170 k-m2 ja talousrakennukselle 80 k-m2. Tontilla on omakotitalo 174 k-m2 ja lato 99 k-m2. Ladolla ei ole käyttöä. Tontin koko on 1 402 m2. Rakennettu tonttitehokkuus e = 0,19. Suurin kerrosluku on Iu2/3.

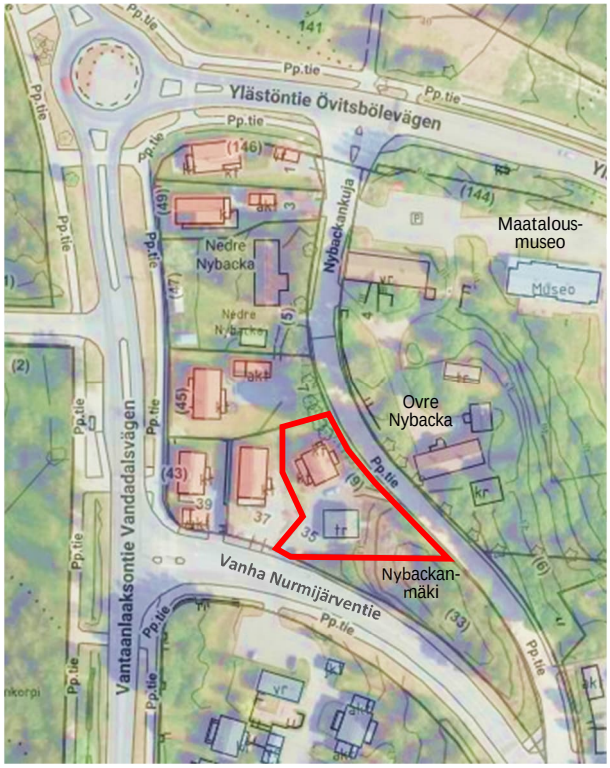
Asemakaavamuutoksessa talousrakennuksen rakennusalalta puretaan lato 99 k-m2. Sen paikalle rakennetaan 170 k-m2 suuruinen omakotitalo, jonka kerrosluku Iu2/3 on sama kuin tontilla jo olevalla asuinrakennuksella. Lisäksi ladon sillan paikalle rakennetaan lasitettu terassi 30 m2, joka tuottaa lentomelulta suojatun oleskelutilan. Uusi tonttitehokkuus on e = 0,25.

Kaupunginmuseo lausui 19.2.2022, että ladon voi purkaa, koska sitä ei ole suojeltu.

Uusi omakotitalo talousrakennuksen paikalle on vaikutuksiltaan vähäinen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Luonnonympäristö

Tontilla kasvaa isoja puita, pensaita ja nurmikkoa. Tontti on pääosin moreeni-, osin kalliopohjainen.

Rakennettu ympäristö

Tontilla on kaksikerroksinen puinen omakotitalo (174 k-m2) vuodelta 2018. Talousrakennuksena on Nedre Nybackan lato 1950-luvulta (99 k-m2).

Nybackankuja on keskiaikaista Nurmijärven maantietä. Sen itäpuolella on Övre Nybackan pihapiiri 1700-luvulta ja maatalousmuseo (2006).

Vanhan Nurmijärventien eteläpuolella on kaksikerroksisia puusta rakennettuja paritaloja (2012).

← Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö.

Liikenne

Vanha Nurmijärventie toimii kokoojakatuna. Nybackankuja on tontin kohdalla jalankulkukatuna. Vantaanlaaksontieltä bussit Elielinaukiolle, Kivistöön, Myyrmäkeen, Peijakseen ja Tikkurilaan.

Palvelut

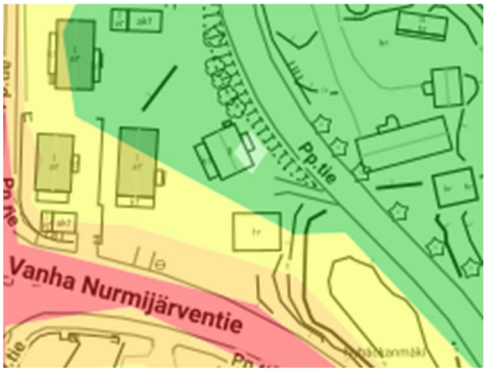
Vantaanlaaksossa on pieni ostoskeskus, Lidl ja päiväkoti. Muut palvelut ovat Martinlaaksossa.

Virkistys

Tontin eteläpuolella on kalliomäki. Kaupunginosan itäosassa on laaja Lounaniityn virkistysalue.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Nedre Nybackan lato 1950-luvulta ei ole suojeltu ja kaupunginmuseon lausunnon 19.4.2022 mukaan se voidaan purkaa. Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä.



Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelutaso Lden on alueella 55–60 dB ja alue on lentokentän laskeutumisvyöhykettä, jolloin asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB.

Tiemelutaso Aeq on rakennusaloilla päivällä 50–60 dB, jolloin asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Siten lentomelun ääneneristävyysvaatimus on määräävä.

Tiemelu Aeq päivällä 2021

50–55 55–60 60–65 65–70 dB

Tekninen huolto

Nykytontille on valmis kunnallistekniikka. Tontilla voidaan käyttää maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Maanomistus

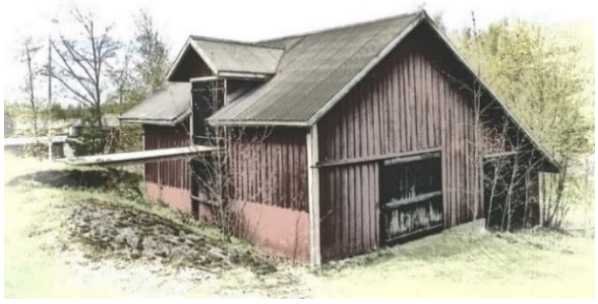
Yksityinen.

Lähiympäristön kulttuurihistorialliset kohteet

Martinkylän nimi (Tallinnassa 1512 mertenss buw) on roomalaiskatoliselta ajalta. Pyhä Martti on ollut tunnettu pyhimys, Toursin piispa (k. 397), köyhien suojelija, jonka mukaan on nimetty kirkkojakin. Myös Espoossa ja Sipoossa on Martinkylä. Kylällä on voinut olla aiemmin jokin muu nimi.

Nybacka (1702 Nybacka) on ollut Martinkylän nuorin kantatalo, vaikka tunnetaan jo 1500-luvulta. Talo on perustettu mäelle, jonka itäpuolella oli pelto, 1700 Ny åker. 1710 talo oli augumenttina ollut kruununtila ja 1759 se muuttui verotaloksi. Isojakokartassa 1769–1798 talo on nykyisellä paikallaan. Talo jaettiin 1815 Nedre Nybacka ja Övre Nybacka, mutta lohkottiin vasta 1868.

Övre Nybacka on jaettu Nybackasta 1815. Vantaan parhaiten säilynyt umpinainen pihapiiri on kansatieteellisesti arvokas, koska se on säilynyt kokonaisuutena aidossa ympäristössä ja umpinainen pihapiiri on Etelä-Suomessa jo harvinaisuus. Punamullattu päärakennus lienee vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta ja se on jatkettu parituvaksi noin 1815. Pieni asuinrakennus 1800-luvun alusta muistuttaa päärakennusta. Talo toimi 1888 alkaen kestikievarina. Tila siirtyi 1980-luvulla kaupungille. Tilalla on säilynyt kaksi asuinrakennusta, navetta, lato ja sauna. Riihi ja talli ovat hävinneet. Talo inventoitiin 1986 ja kunnostettiin 1987. Tila vuokrattiin 2013 Vantaa-Seuralle.
↑ Övre Nybackan pihapiiri on perinteinen umpipiha. / TKa 2015



Nedre Nybackan lato 1950-luvulta puretaan.

Nedre Nybackan päärakennus 1881. TKa 2015

Nedre Nybacka on jaettu Nybackasta 1818, mutta tila lohkottiin vasta 1868. Päärakennus on valmistunut 1881, se korjattiin 1957, 1970-luvulla ja taas 2017. Päärakennuksessa on mm. vaihdettu ikkunat, uusittu julkisivuverhous ja verhottu kivijalka betonilla. Tontilla on jäljellä jääkellari.

Vanha Nurmijärventie on vanha maantie (Lapinkylässä 1640 Landsvägen). Alkuperäinen linjaus on kulkenut Nybackankujaa ja Kauppalaivurintietä pitkin. Tien varrelta mainitaan Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä (1509 Konal, 1417 Karisbola, 1509 Biskopzböle, 1571 Lappebuw, 1440 Magnus ja Llorenz Keme). Tie lienee alkanut alun perin Isolta Huopalahdelta Talista (1524 talleghe buw) ennen kuin Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle 1640. Talvitienä on toiminut ”hyvä ja tasainen” Vantaanjoki. Tie parannettiin viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle 1917–23. Tie on ollut valtatietä 3 Vaasaan 1938 alkaen 1950-luvun lopulle, mistä on jäljellä kilometripylväitä.

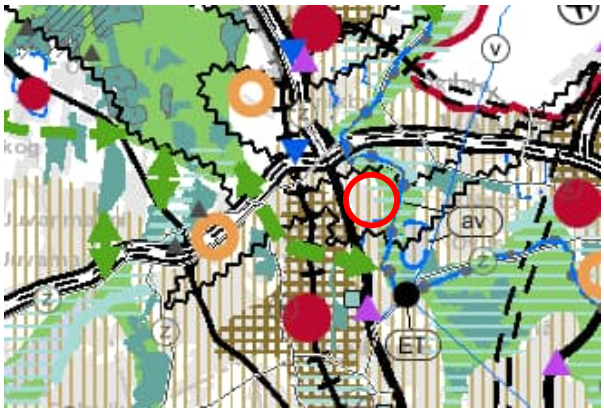
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (VN 14.12.2017). *=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue

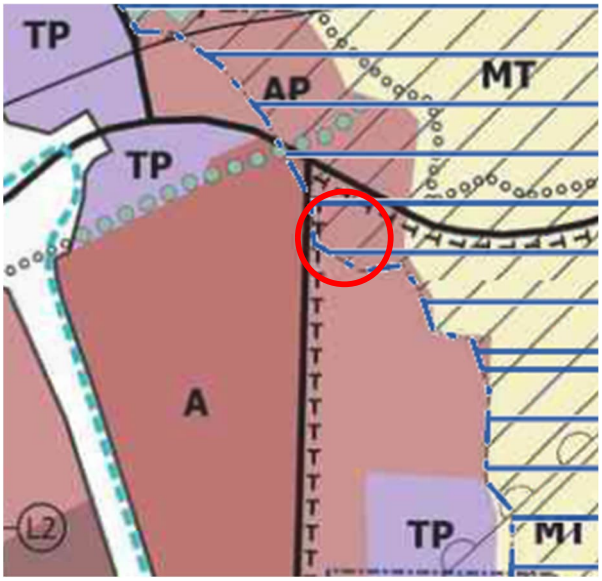
Alue ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (VN 18.11.2021) eikä maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Uudenmaan liitto E 176 – 2006).



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020)
=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

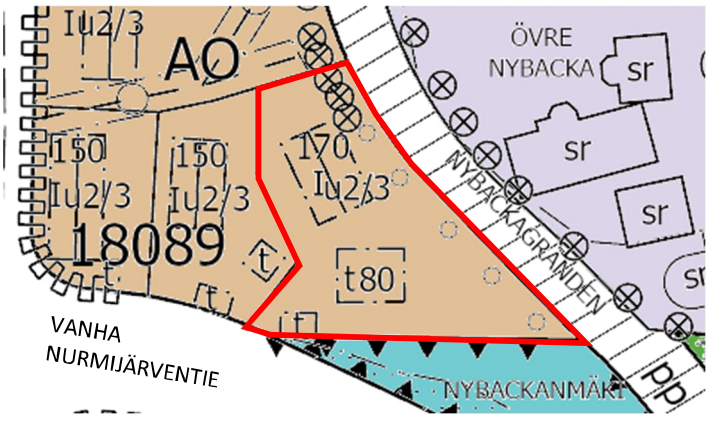
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.



Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaava-alue on pientalovaltaista asuinaluetta AP, arvokasta kulttuuriympäristöä, erityisen arvokasta kylämaisemaa, lentomelualuetta Lden 55–60 dB, jolla sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen, ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä. (Kv 25.1.2021)
=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

- A — Asuinalue.
- AP — Pientalovaltainen asuinalue.
- MT — Maatalousvaltainen alue.
- TP — Monipuolinen työpaikka-alue.
- Arvokas kulttuuriympäristö.
- Erityisen arvokas kylämaisema.
- Virkistysalueyhteys.
- oooooo — Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Nro 002272, Kv 28.8.2017

- AO — Erillispientalojen korttelialue.
- EV — Suojaviheralue.
- Y — Yleisten rakennusten korttelialue.
- 170 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Iu2/3 — Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin, lisäksi ullakolle 2/3 kerrosta.
- t — Talousrakennus.
- ⊗ — Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuria ei saa vahingoittaa.
- Kaava-alueen rajaus.

Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Nybackankuja, vasemmalla purettava lato 99 k-m2, oikealla asuinrakennus 174 k-m2. TKa 17.5.2024

Uudisrakennus sijoittuu purettavan ladon paikalle. Ajoliittymä tulee Vanhalta Nurmijärventieltä. Nykyisen omakotitalon rakennusoikeus on 170 k-m2, rakennettu 174 k-m2 (kerrosneliömetriä). Uuden omakotitalon kerrosala on 170 k-m2. Lisäksi rakennetaan lasitettu terassi 30 m2.

Molempien kerrosluku on Iu2/3, jolloin ullakolle saa sijoittaa 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta.

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Helsingin hallinto-oikeus on katsonut, että tonttitehokkuuden nostamiselle poikkeamisluvalla ei ole laillisia edellytyksiä, eikä Korkein hallinto-oikeus myöntänyt tähän valituslupaa. Tästä syystä tarvitaan asemakaavamuutos.

Poikkeamislupahakemus 4.3.2022 (LP-092-2022-01022) omakotitalo 170 k-m2 ja lasitettu terassi.

Vantaan kaupunginmuseon lausunto 19.4.2022, jonka mukaan vanhan rakennuksen purkaminen ei ole asemakaavan vastaista.

Helsingin hallinto-oikeuden 28.6.2022 3771/2022 päätöksen mukaan tonttitehokkuutta ei voi nostaa poikkeamisluvalla.

Helsingin hallinto-oikeus 28.4.2023 2506/2023 hylkäsi poikkeamista koskevan hakemuksen, jossa hanke ylitti asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 109 k-m²:llä eli 24 prosenttia.

Korkein hallinto-oikeus 17.11.2023 3382/2023 hylkäsi valituslupahakemuksen Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 28.4.2023, 2506/2023. (Tiedoksi Kala 16.1.2024 § 12)

Asemakaavamuutoshakemus 27.3.2024, ladon paikalle haetaan omakotitaloa 170 k-m2 ja lasitettua terassia 30 km2.

Näkymä tontille Vanhalta Nurmijärventieltä, oikealla purettava lato. TKa 15.5.2024

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osallisia kaavoituksessa olivat

- kaavamuutoksen hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Vantaan kaupungin viranomaiset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 14.5.2024, jakelu osallisille ja julkaisu internetissä 15.5.2024. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 3.6.2024 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin hankkeesta havainnekuva ja asemapiirros.
- Vireille tulo ilmoitettiin kaavan verkkosivulla 2.5.2024 ja Vantaan Sanomissa 15.5.2024.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa Nybackankujalla keskiviikkona 22.5.2024 klo 17.00.
- MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

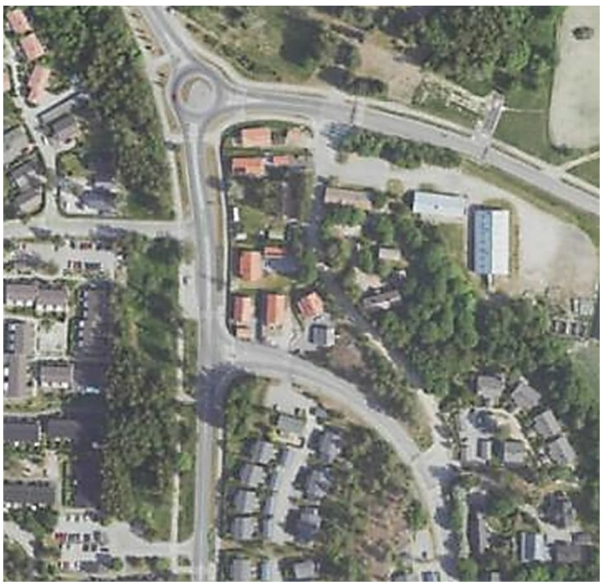
1. Kaavatilaisuus Nybackankujalla, 22.5.2024 klo 17.00–17.35
Paikalla oli aluearkkitehti ja kolme osallista.
”Hyvä paikka... Ympäristö siistiytyy... Ei meillä tähän mitään...”

2. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 29.5.2024
Sähköverkko
”Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.”

Kaukolämpöverkko
”Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö voidaan liittää kaukolämpöön Vanhalta Nurmijärventieltä. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.”

=> Tieto välitetty hakijalle, joka on yhteydessä energiayhtiöön. Kustannuksista vastaa rakentaja.

Ortoilmakuva 1954.


Ortoilmakuva 2023.

3. Helsingin ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 29.5.2024
”Alueen yleinen vesihuolto on rakennettu ainoastaan Vantaanlaaksontielle. Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn uudisrakennuksen myötä yleisen vesihuollon jatkamisen tarve Vanhalle Nurmijärventielle tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä.”

=> Tieto välitetty hakijalle, joka on yhteydessä HSY:lle. Kustannuksista vastaa rakentaja.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 31.5.2024
”Suunnittelualue alue Vantaan yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi merkittyä aluetta. Kaava-alueella sijaitsee lato, joka on kuulunut Nedre Nybackan tilaan ja on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Vantaan kaupunginmuseo on lausunut alueen vuonna 2017 voimaan tulleesta asemakaavasta, että lato tulisi suojella asemakaavassa, mutta kaupunginmuseon näkemys ei tältä osin asemakaavassa toteutunut, vaan rakennus jäi ilman suojelumerkintää. Tämän jälkeen museo on lausunut kiinteistön uudisrakentamista koskevasta poikkeamisluvasta, että rakennuksen korvaaminen uudella ei ole asemakaavan vastaista. Museo otti kantaa suunnitellun uudisrakentamisen sopeuttamiseen kyläkuvalisesti arvokkaalle alueelle, yleiskaavan määräyksen mukaisesti.

Museon tavoitteena alueen kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta on, että uudisrakentamiseen liittyvät rakennuksen arkkitehtuuria koskevat asemakaavamääräykset laaditaan siten, että niissä huomioidaan riittävällä tasolla yleiskaavan osoittamat alueen maisemalliset, kyläkuvalliset, kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee muinaisjäännökseksi luokiteltu historiallisen ajan kylätontti Mårtensby (Martinkylä) Nybacka (mj. rek. tunnus 1000001740). Mårtensby mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1513. Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan kylässä oli kuusi taloa. Nybacka on merkitty vuodelta 1699 peräisin olevalle Samuel Brotheruksen kartalle. Mikäli paikalta maata muokattaessa löytyy muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä rakenteita, kuten vanhojen rakennusten kivijalkoja, on asiasta olla viipymättä yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon.”

=> Tieto on välitetty hakijalle. Kaupunginmuseo katsoi 12.4.2024, että kaavaan voi antaa nykyiset kaavamääräykset. Lisäksi annetaan määräykset vihertehokkuudesta ja lasitetusta terassista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Havainnekuva kaakkoon Nybackankujalle. Uusi talo vasemmalla muodostaa parin nykyisen talon kanssa, mutta edustaa omaa aikaansa. Arkkitehdit Q4 Oy 23.5.2022

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos

Tontti on asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO, pinta-ala 1 402 m2, rakennusoikeus 170 + t80 k-m2. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Tontilla on nyt kaksikerroksinen omakotitalo vuodelta 2018, kerrosala 174 k-m2, ja Nedre Nybackan 1950-luvun lato 99 k-m2. Asemakaavan tonttitehokkuus on e = 0,18, rakennettu tonttitehokkuus on e = 0,19. Kerrosluku on Iu2/3, jolloin ullakolle (toiseen kerrokseen) saa sijoittaa 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta.

Asemakaavamuutoksessa ladon paikalle saa rakentaa uuden omakotitalon 170 k-m2 ja ladon sillan paikalle lasitetun terassin 30 m2. Nykyinen maankäyttö erillispientalojen korttelialue AO ja kerrosluku Iu2/3 säilyvät. Uusi tonttitehokkuus on e = 0,25.

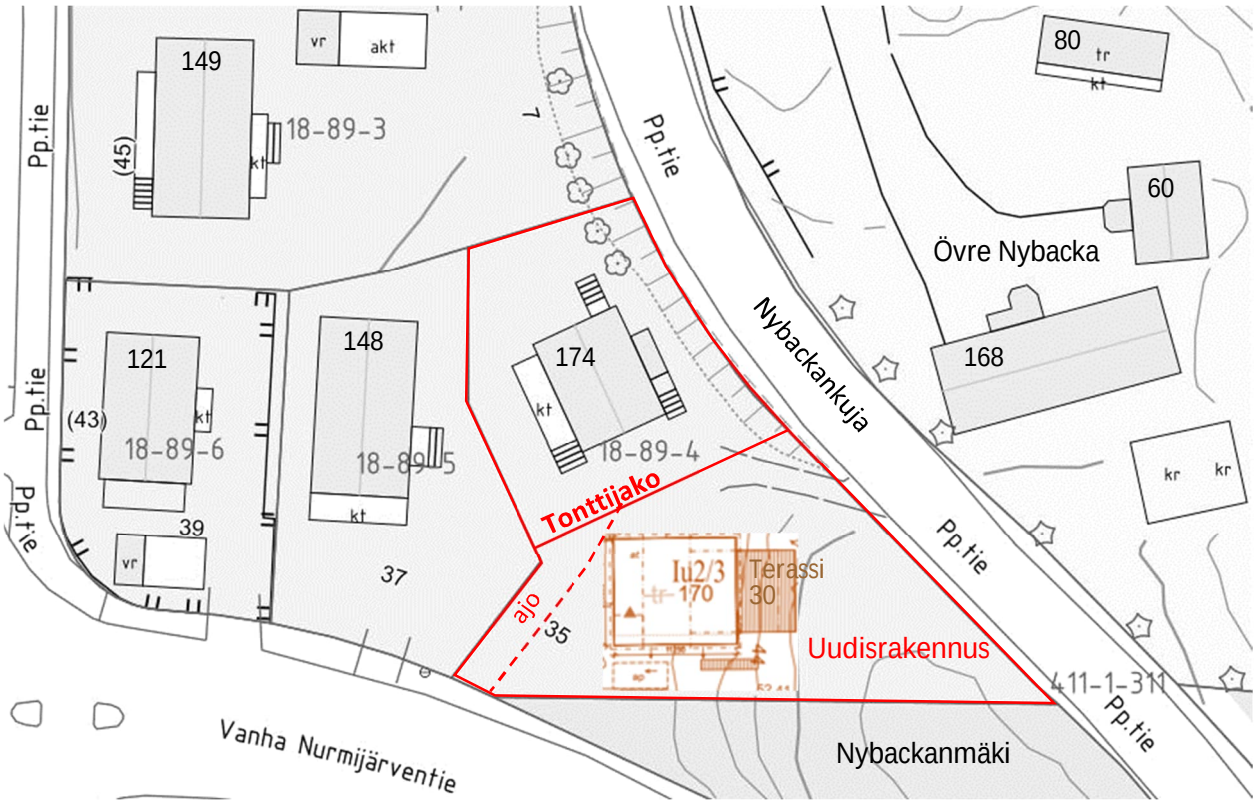
Asemakaavamuutoksen perustelut

Lato ei ole käytössä. Peltokin on hävinnyt rakentamisen alle. Lato ei ole samalta ajalta kuin Nedre ja Övre Nybackan rakennukset eikä enää liity Nedre Nybackan pihapiiriin. Latoa voisi käyttää vain kylmänä tuulettuvana varastona, eikä sitä voi sisustaa asunnoksi. Vantaan kaupunginmuseo lausui 19.3.2024, että lato ei ole suojeltu, joten purkaminen ei ole asemakaavan vastaista.

Asemakaavassa talousrakennukseksi merkitty lato korvataan suunnilleen samankokoisella ja samannäköisellä asuinrakennuksella kuin viereinen asuinrakennus.

Lentomelutilanne (Lden 55–60 dB) sallii asuntojen täydennysrakentamisen, mutta edellyttää ääneneristävyysmääräystä. Lasitettu terassi toimii oleskelutilana.

Uuden omakotitalon rakentaminen talousrakennuksen paikalle kortteliin, jossa on omakotitaloja, on vaikutuksiltaan vähäistä. Korttelin muilla tonteilla ei ole samaa mahdollisuutta vanhan rakennuksen korvaamiseen uudella.



Asemapiirros. Arkkitehdit Q4 Oy 23.5.2022 + TKa 9.7.2024

Uudisrakennus sijoittuu ladon paikalle. Ajoliittymä ja ajorasite tulevat Vanhalta Nurmijärventieltä.

Uuden omakotitalon kerrosala on 170 k-m2. Kerrosluku on Iu2/3, jolloin ullakolle saa sijoittaa 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. Kattokaltevuus vastaa viereistä omakotitaloa. Julkisivujen, aitojen ja kaiteiden tulee olla punamullanväristä peittomaalattua vaakalaudoitusta.

Koska alue ei ole valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta eikä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, alueen erityiset arvot ovat paikallisia.

Mitoitus

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
18-089-7	V. Nurmijärventie 35b	596	174	0,29
18-089-8	V. Nurmijärventie 35a	806	170	0,21
Yhteensä		1 402	344	0,25

Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa. Lasitettu terassi ei muodosta kerrosalaa eikä sitä lasketa tonttitehokkuuteen.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten näistä ei ole tarpeen antaa enempää kaavamääräyksiä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesisuunnitelma.

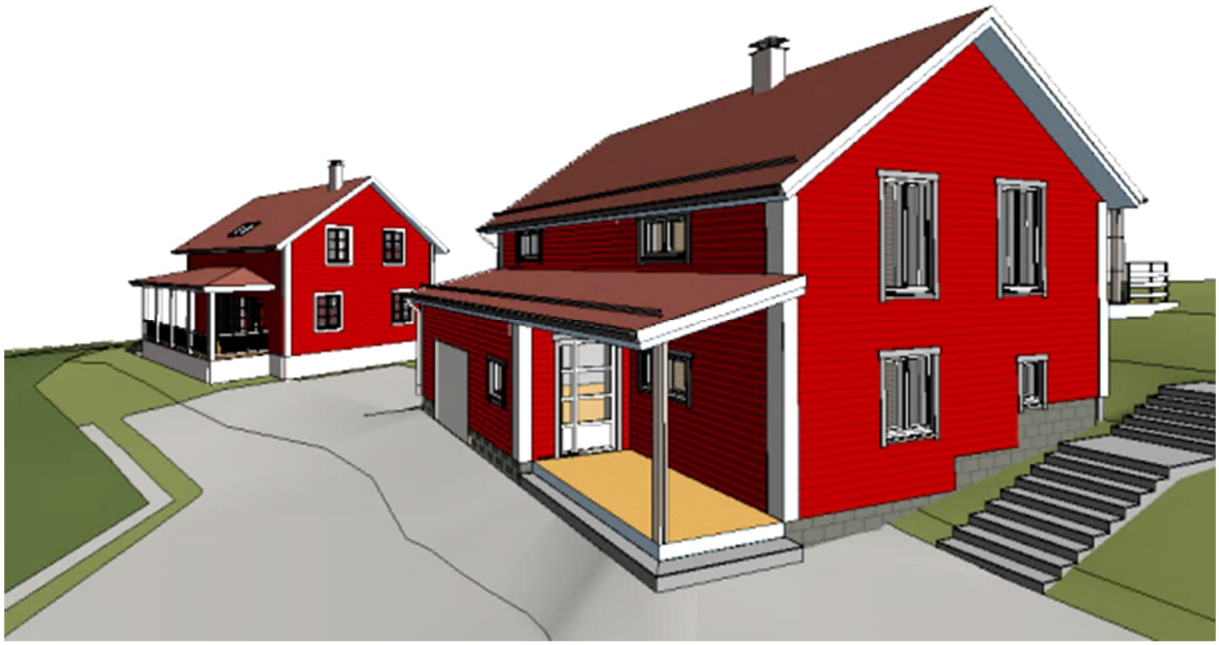
4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Nykyinen maankäyttömerkintä AO säilyy, samoin nykyinen kerrosluku Iu2/3.

Tekninen huolto

Rakentaminen perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan, jota jatketaan uudelle rakennukselle.

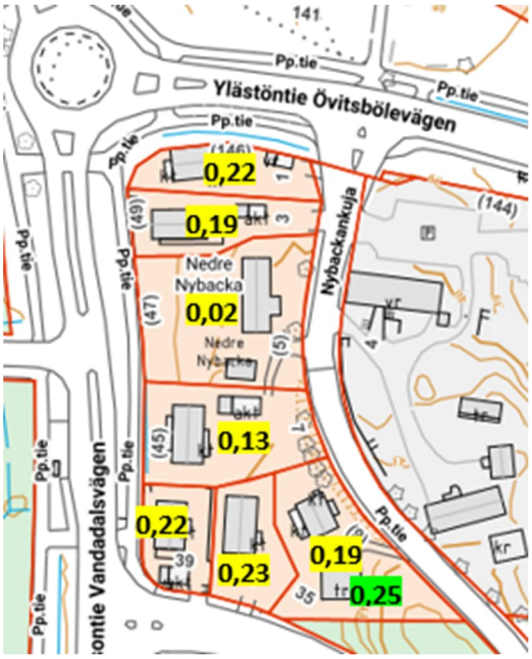


Havainnekuva lounaasta Vanhan Nurmijärventien suunnasta. Arkkitehdit Q4 Oy 23.5.2022
Vasemmalla nykyinen ja oikealla uusi rakennus.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uusi rakennus sijoittuu vanhan ladon paikalle eikä muuta luonnonympäristöä.



Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueelta puretaan lato, joka on kertonut 1950-luvun maatalousyhteiskunnasta, mutta ympäristökin on muuttunut. Lato ei enää liity Nedre Nybackan pihapiiriin ja peltokin on metsittynyt ja rakennettu.

Käyttämätön lato korvataan suunnilleen samankokoisella asuinrakennuksella kuin tontilla jo on. Julkisivumateriaali ja kattokaltevuuskin ovat samat. Korttelin rakenne ei olennaisesti muutu. Siten muutoksen vaikutus rakennettuun ympäristöön on vähäinen.

Kaavaan annetaan tontin nykyiset kaavamääräykset, lisäyksillä vihertehokkuudesta ja lasitetusta terassista.

Korttelin tonttitehokkuuksien vertailu.

0,19 Nykyinen tonttitehokkuus.
0,25 Uusi tonttitehokkuus.

Resurssiviisaus

Rakentaminen tehostaa maankäyttöä ja hyödyntää nykyistä katua ja kunnallistekniikkaa. Julkisivumateriaalina puu on uusiutuva ja oikein käytettynä pitkäikäinen ja toimiva materiaali. Puun käyttö pienentää rakentamisen hiilijalanjälkeä. Puurakennusosat toimivat pitkäaikaisina hiilivarastoina. Purettavan ladon puiset rakennusosat ovat kierrätettäviä. Tontilta ei kaadeta puita.

Ilmastovaikutukset

Kasvavassa kaupungissa on tarve uusille pientaloille. 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. Asemakaava tukee resurssiviisautta sijoittumalla olevaan kaupunkirakenteeseen. Vihertehokkuus luo viihtyisää elinympäristöä ja toteuttaa kestävän kehityksen suunnitteluperiaatteita sekä lisää vihreän ja läpäisevän pinnan määrää tontilla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla. Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Uusi omakotitalo tuottaa liikennettä noin 3 ajoneuvoa / asunto / vrk. Muutoksen vaikutus liikenteen määrään ja toimivuuteen on vähäinen.

Kaavamuutoksen laajemmat vaikutukset ovat enintään vähäisiä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelusta ja hulevesien viivytyksestä annetaan asemakaavamääräykset.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta, koska uutta rakennusoikeutta tulee alle 500 k-m2.

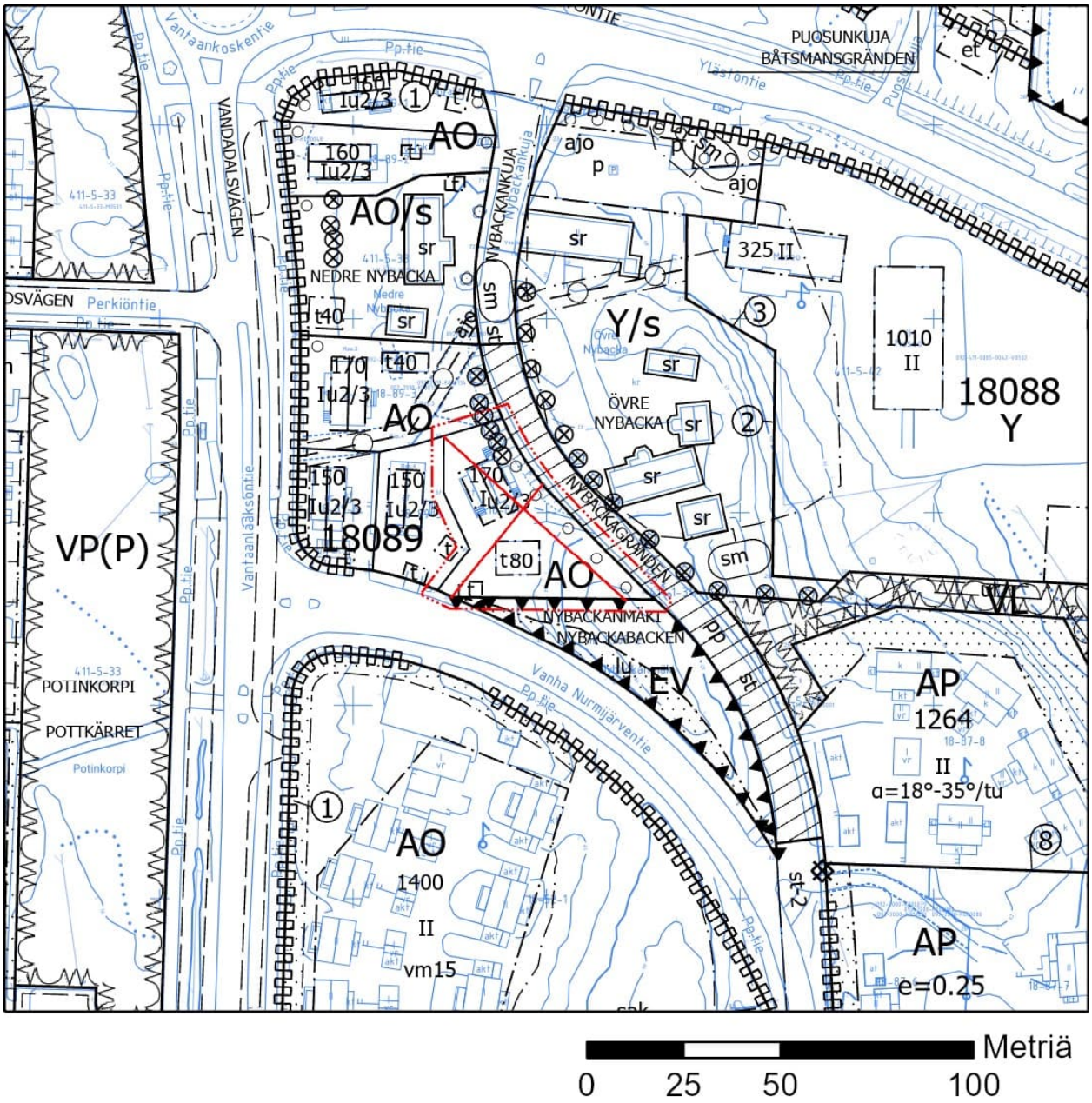
Kaavamuutos tulee voimaan aikaisintaan alkuvuonna 2025, joten hankkeessa noudatetaan uutta rakentamislakia, joka tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislaissa tulee pakolliseksi laskea uudisrakennusten hiilijalanjälki sekä ilmoittaa hiilikädenjälki, materiaaliseloste ja ilmastoselvitys, joten niistä ei tarvitse määrätä asemakaavassa.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	liikenneinsinööri	Justus Heino
Kaupunginmuseo	rakennustutkija	Susanna Paavola
	arkeologi	Andreas Koivisto
Arkkitehdit Q4 Oy	arkkitehti	Marja Törmälä

Vantaa 13.8.2024

VANTAAN KAUPUNKI
Länsi-Vantaan asemakaavoitus
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132

POISTETTAVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002597	13.8.2024

Vantaan kaupunki

VANHA NURMIJÄRVENTIE 35

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 18089.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 18089.

1:2000

Vanda stad

GAMLA NURMIJÄRVI-VÄGEN 35

Stadsdel 18, Vandadalen

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 18089.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 18089.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Kullekin tontille ja rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.
	Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.	Byggnaderna ska passa in i den kulturhistoriska miljön.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.	I byggnader ska användas sadeltak.
	Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	Takmaterialet ska vara en kroka röd takteglet.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppna takfot.
	Rakennusten julkisivumateriaalin sekä aitojen ja kaiteiden tulee olla peittomaalattua vaakalaudoitusta ja värin punamulta.	Byggnadernas fasadmaterial samt staket och räcken ska vara av täckmålad vägrät brädfodring och färgen rödmull.
	Tontilla 8 tulee olla 2,0 metriä korkea meluaita Vanhaa Nurmijärventietä vastaan.	Tomt 8 ska ha ett 2,0 meter högt bullerstaket mot Gamla Nurmijärvivägen.
	Ääneneristävyyden tie- ja lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB.	Ljudisolering mot väg- och flygbuller ska vara i bostäder minst 35 dB.
	Tontilla 8 Nybackankujan puolella rakennukseen saa liittää 30 m²:n suuruisen lasitetun terassin rakennusalan ulkopuolelle.	På tomt 8 på Nybackagrändens sida kan en 30 m² inglasad terrass anslutas till byggnaden utanför byggnadsytan.
	Vihertehokkuus tulee olla vähintään 1,2.	Gröneffektiviteten ska vara minst 1,2.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.	På området får inte användas asfaltbeläggning eller plattorna.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 autopaikkaa/asunto.	Bilplatser ska reserveras minst 2 bilplatser/bostad.
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
— · — · —	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
——— ⑦	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
— × — × —	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
18	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VANT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
18089	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**

170	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**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.**
I u2/3	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal 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.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar 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	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekir

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	19.7.2024
Kaavan nimi	002597 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002597
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1402	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1402

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	**0,1402**	**100,00**	**344**	**0,25**	**0,0000**	**94**
A yhteensä	0,1402	100,0	344	0,25	0,0000	94
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1402**	**100,00**	**344**	**0,25**	**0,0000**	**94**
A yhteensä	0,1402	100,0	344	0,25	0,0000	94
AO	0,1402	100,0	344	0,25	0,0000	94
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

13 § **90106R – Rakennuskiellon määrääminen Kullerontie 18 / SP**

VD/6792/10.02.06/2024
SP/KK-I

Kullerontie 18 tontin alueelle määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukainen uusi rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rakennuskiellolla ja asemakaavamuutoksella pyritään varmistamaan kulttuurihistoriallisen rakennusperintökohteen säilyminen ja suojelu.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan.

Kullerontie 18 rakennuskieltoalue 90106R
Hiekkaharjun kaupunginosassa sijaitsevalla Kullerontien varrella on säilynyt 1950-luvulla rakennettujen rintamamiestalojen kokonaisuus, johon kuuluvat rakennukset on todettu Vantaan kaupunginmuseon inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Alueella on voimassa vuonna 1980 vahvistettu asemakaava, jossa rakennuksia ei ole suojeltu. Alueen rakennukset ovat inventoitu vuonna 2002 tehdyn Vantaan modernin rakennusperinnön inventoinnin yhteydessä, jonka perusteella koko alue Kullerontieltä Talvikkitielle merkittiin rakennusperinnön aluekohteeksi. Tarkentavia inventointeja on tämän jälkeen suoritettu kaksi kertaa (vuonna 2010 ja 2015). Vantaan viimeisen yleiskaavatyön (Yleiskaava 2020) yhteydessä kävi ilmi, että kyseiset rakennukset kuuluvat VR:n työntekijöilleen rakentamien tyyppitalojen kokonaisuuteen.

Vuonna 2010 tehdyssä Yhtenäiset rintamamiestaloalueet Vantaalla, Metsätähdentien ja Kullerontien alueet mainitaan Hiekkaharjun parhaiten yhtenäisenä säilyneinä alueina. Vuoden 2015 varten tehdyssä Hiekkaharjun inventoinnissa museo kävi läpi aikaisemmat inventoinnit ja rajasi arvokkaan yhtenäisen alueen koskemaan Kullerontien ja Metsätähdentien kaakkoispäädyn rakennuskantaa (Keltavuokontien risteysalueelta kaakkoon). VR:n rakennustoiminta mahdollisesti nostaa kyseisten rakennusten historialliseen todistusvoimaisuuteen liittyvää arvoa. Kullerontie 18 rakennus sai kyseisessä inventoinnissa korkeimman luokituksen 1.

Tontilla 92-60-8-15 sijaitseva vuonna 1955 valmistuneelle rintamiestalolle on haettu purkulupaa uudisrakentamisen tieltä. Viereisillä tonteilla täydennysrakentaminen on tehty kadunvarren vanhat rakennukset säästäen. Yksittäisenä rakennuksena purettavaksi esitetty rakennus on tyypillinen aikakauden rakennus, jota on jonkin verran muuteltu (ikkunat vaihdettu). Rakennuksen arvot liittyvät ensisijaisesti siihen, että se kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen samanaikaisesti rakennettujen yhtenäisten talojen ryhmään. Purkamisen ja uudisrakentamisen myötä alueen kulttuuriperintöarvot sekä yhtenäisyys ovat vaarassa heikentyä ja arvot vaarantua. Museon kanta on, että tämän tyyppisellä yhtenäisellä, useampia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia sisältävällä alueella, rakennusperintökohteiden suojelu tulee ratkaista asemakaavoituksen kautta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 8 § 1 kohdan 39 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2024 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 5.11.2026 saakka liitekarttaan rajatulla alueella,
b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,
c) pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite
- Rakennuskieltoaluekartta: 90106R Kullerontie 18

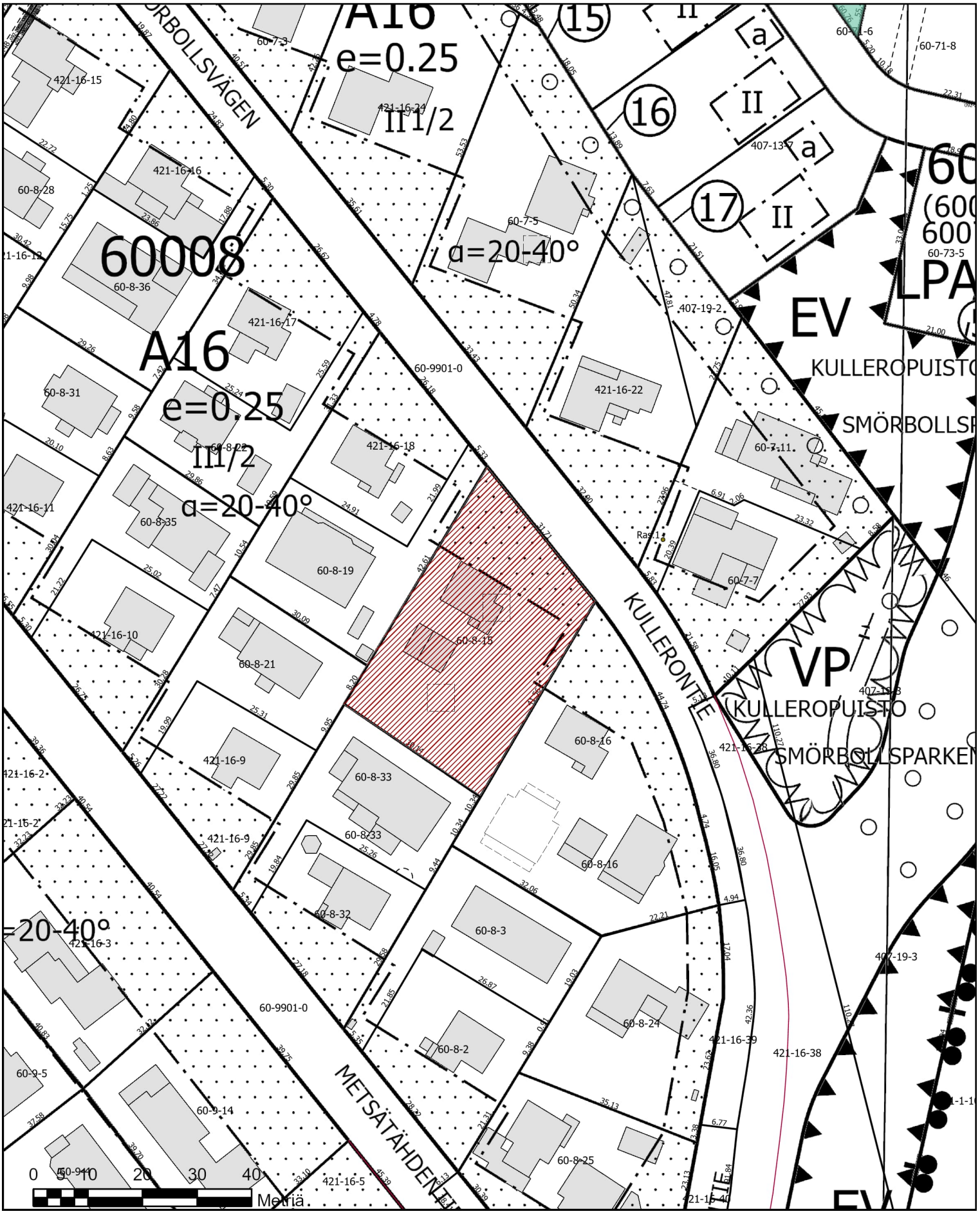
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

90106R - Rakennuskiellon määrääminen Kullerontie 18

Rakennuskiellon määrääminen maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan mukaisesti aemakaavan muuttamista varten.



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 viikonlopulle 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 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: Kirjaudu sisään (https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle)

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

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 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/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, 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, joulu- 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.

Muutoksenhakuaika

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.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa 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 viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa 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, velvollisuksiisi 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 valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan 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/#/)
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.