SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 11.03.2025

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA ... 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP ... 6

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 8

6 § Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2024 / TeA ... 9

- Vuosikatsaus 2024, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta ... 10

7 § Virkasuhteisen tarkastusrakennusmestarin vakanssin (100016) nimikkeen ja kelpoisuusvaatimuksen muutos 11.3.2025 alkaen / TeA ... 40

8 § Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys / SP ... 41

- Vantaan pysäköinnin mitoitusohje ... 43

9 § Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / SP ... 59

- YK2020 kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, 11.2.2025 ... 61

- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa ... 71

- Ekroos, Ari: Oikeudellinen arviointi yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta, 3.3.2025 ... 80

- Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.1.2020 ... 95

- Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018 ... 114

10 § Asemakaavamuutos 002527 ja maanalainen asemakaava 412200ma sekä tonttijako, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 142 / SP ... 177

- 002527 ja 412200ma asemakaavamuutosehdotus ja maanalainen asemakaava 11.3.2025, Tikkurilantie 142 ... 180

- 002527 ja 412200ma selostus, asemakaavamuutos ja maanalainen asemakaava 11.3.2025, Tikkurilantie 142 ... 181

11 § Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / SP ... 236

- 002366 asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025, Ojahaka ... 239

- 002366 selostus, asemakaavamuutos 11.3.2025, Ojahaka ... 240

12 § Asemakaavan muutos 002499 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 14 Varisto / Ulkoniitty / SP ... 320

- 002499 asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025, Ulkoniitty ... 323

- 002499 selostus, asemakaavamuutos 11.3.2025, Ulkoniitty ... 324

13 § Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko / SP ... 375

- 072500 kaavarunko 11.3.2025, Koivukylän kaavarunko ... 379

- 072500 Koonti mielipiteistä 11.3.2025 Koivukylän kaavarunko ... 456

14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 911200 sekä tonttijako, 91 Länsimäki, 93 Vaarala ja 95 Rajakylä / Vantaan ratikka: Länsimäentie / SP ... 465

- 911200 asemakaavaehdotus 11.3.2025, Vantaan ratikka: Länsimäentie ... 471

- 911200 selostus, asemakaava 11.3.2025, Vantaan ratikka: Länsimäentie ... 472

- 911200 (931400) muistutukset ja vastineet 11.3.2025, Vantaan ratikka: Länsimäentie 542
- 911200 lausunnot ja vastineet 11.3.2025, Vantaan ratikka: Länsimäentie 551
15 § Asemakaavamuutos 002580 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 83 Metsola / Metsolanmäen päiväkodin laajennus / SP 580
- 002580 asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025, Metsolanmäen päiväkodin laajennus 583
- 002580 selostus, asemakaavamuutos 11.3.2025, Metsolanmäen päiväkodin laajennus 584
- 002580 Lausunnot ja vastineet 11.3.2025, Metsolanmäen päiväkodin laajennus 612
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 616
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 617
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 619
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 620
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 625
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 626

Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 11.3.2025 klo 17.00–21.04
Paikka Tikkurila, Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Parlamentti

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Aura Anssi, puheenjohtaja	-	Karhunen Anneli	-
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Linnakangas Jaakko	
Eklund Tarja, puheenjohtaja	x	Laakkonen Päivi	
Haverinen Soili	-	Axberg Jan	x
Iivarinen Oskari	x	Garchi Camilla	
Jääskeläinen Jari	x	Järveläinen Anu	
Karhu Suvi	x	Pietilä Aive	
Kostilainen Anniina	x	Norrena Vaula	
Linnansalmi Sari	x	Isberg Jeppe	
Merelä Mikko	x	Forsberg Magnus	
Mutanen Tuomas	x	Savuoja Tuure	
Paukku-Sani Sari	x	Nevala Jukka	
Rahkala Ville	x	Hakala Jaakko	
Suni Antti	x	Seppälä Petri	
Tamminen Ida	x	Friman Milla	
Virkamäki Pekka	x	Pesonen Petrus	
Åstrand Stefan	x	Björkell Alex	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaukola Ulla	-	Hildén Joni	x
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Immonen Minja	x	Lehtovirta Elmeri	

Muut osallistujat	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	x
Ekroos Ari, talousoikeuden professori, Aalto-yliopisto	x (klo 17.00–17.55, §:t 1–3)
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	x (klo 17.00–18.40, §:t 1–3)
Halmkrona Milja, aluearkkitehti vs.	x (klo 17.00–19.35, §:t 1–3)
Kotiranta Laura, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Tarja Eklund

Pöytäkirjanpitäjä Laura Kotiranta

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.3.2025 klo 11.00 mennessä

Suvi Karhu Anniina Kostilainen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.3.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Suvi Karhu (varalla Mikko Merelä ja Ville Rahkala) ja Anniina Kostilainen (varalla Tuomas Mutanen ja Sari Paukku-Sani).

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 14.3.2025 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Suvi Karhu ja Anniina Kostilainen, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 14.3.2025 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 9 / Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / oikeudellinen selvitys yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta / OTT, Aalto-yliopiston talousoikeuden professori Ari Ekroos

Asia 11 / Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 13 / Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko / aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

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

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.3.2025

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	Julkaisupäivä	Linkki
002617	Pitkäsentie 6-8 valmiusasema	26.2.2025	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/hakunilaan-pitkasentielle-valmiusasema

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

18.2.2025 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 22/2025 Osallistuminen KIEHU-hankehakuun EAKR-rahoitusinstrumentista

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

§ 4/2025 Eläinlääketieteellinen kliinisen kemian analysaattori ja testien analyysit hankinta (33302,40 eur, alv 0 %)

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 17/2025 Osallistuminen hankehakuun HORIZON-MISS-2024-CIT-01-01 Tech4CityHUB

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa: https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 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 § Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2024 / TeA

VD/8539/02.01.02.00/2024

TeA/JH

Vuosikatsauksessa toimiala raportoi talousarvion sekä sitovien tavoitteiden ja strategisten päämäärien toteutumista käyttötalouden ja investointien osalta. Esitetään merkittäväksi tiedoksi vuoden 2024 vuosikatsaus kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Käyttötalouden toimiala yhteensä on otsikoitu vuosikatsauksessa:
1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2024
2. Talousarvion toteutuminen 2024

Käyttötalouden tehtäväalueet on otsikoitu:
1. Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen
2. Talousarvion toteutuminen
3. Tunnusluvut

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisessa toiminnassa ei ole investointeja.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2024 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vihreiden, vasemmiston ja perussuomalaisten lautakuntaryhmät yhtyivät:

”Nykyisten tavoitteiden toteutusarviot eivät anna riittävän tarkkaa kuvaa todellisesta tilanteesta. Arvioasteikot ovat liian laajoja ja hankalia tulkita. Toive olisi viiden portaan arviointiasteikko, joka kertoisi tarkemmin tavoitteen toteutumisesta. Nykyisellä arviointiasteikolla tavoitteiden kehittymistä on hyvin hankala seurata.”

Liite:
- Vuosikatsaus 2024, Kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VUOSIKATSAUS 2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ-LAUTAKUNTA 11.3.2025

SISÄLLYSLUETTELO

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA 3

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2024 3

Talousarvion toteutuminen 2024 6

14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ 8

Toiminnan kuvaus 8

14 10 Kaupunkiympäristölautakunta 9

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 9

Talousarvion toteutuminen 10

14 20 Yhteiset palvelut 10

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 10

Talousarvion toteutuminen 11

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö 12

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 12

Talousarvion toteutuminen 16

Tunnusluvut 17

Liitteet:

Liite 1: Sitovat tavoitteet 2024, Kaupunkiympäristö

Julkaisija
Vantaan kaupunki
3/2025
Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut
Kansikuva: Lauri Korpisen katu 9, Jonna Hohti

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

1 000 EUR	TA 2024	Muutokset 2024	MR-siirrot 2024	Uusi TA 2024	TP 2024	Tot.-% 2024	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	289 612	-24 132		265 480	276 281	104,1	-10 801
TOIMINTAKULUT	-248 259	-16 491	-370	-265 120	-261 719	98,7	-3 401
TOIMINTAKATE	41 353	-40 623	-370	360	14 562	4 048,0	-14 203

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2024

Rakennusalan matalasuhdanne jatkui edelleen vuonna 2024 ja Vantaalla rakennettiin aiempiin vuosiin verrattuna vähän. Matalasuhdanne vaikutti toimialaan laajasti aina kaupunki- ja kaavahankkeiden etenemisestä maanmyyntituloihin ja rakentamiseen liittyvien lupien määrään.

Vuonna 2024 Vantaalle valmistui 901 uutta asuntoa, mikä jäi selvästi kaupungin ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 2640 asunnon vuositavoitteesta. Valmistuneista asunnoista 178 oli pientaloasuntoja. Vuonna 2024 rakennuslupa myönnettiin 540 asunnolle, kymmenen vuoden keskiarvon ollessa 3011 rakennuslupaa per vuosi. Hyväksytyissä asemakaavoissa uutta asuntokerrosalaa oli 197 954 k-m2, eli 82 % Vantaalle MAL-sopimuksessa asetetusta tavoitteesta. Kaavoista noin 67 % sijoittuu kestävän kasvun joukkoliikennevyöhykkeelle.

Vuoden päätteeksi, 13.12.2024, allekirjoitettiin uusi 12-vuotinen MAL-sopimus 2024–35 Helsingin seudulle. Sopimuksessa valtio sitoutuu rahoittamaan Vantaan ratikan rakentamiskustannuksista 30 %, mikä oli Vantaan kaupunginvaltuuston edellytys ratikan rakentamiselle. Valtion rahoitusosuus koostuu suorasta valtion rahoituksesta sekä valtion maanluovutuksesta Vantaalle. Vantaa puolestaan sitoutuu sopimuksessa noin 1 650 uuteen asuntoon vuodessa. Pidemmällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa määrä 2 720 asuntoon vuodessa.

Vantaan ratikkahankkeessa toteutettiin vuoden 2024 aikana allianssikilpailutus ja solmittiin allianssisopimukset. Hankkeessa alkoi kehitysvaihe, jossa tarkennetaan suunnitelmia ja kustannuksia. Tavoitteena on, että rakentaminen voi alkaa kesällä 2025. Ratikalle tilaa katuverkolta tekevät kaavamuutokset ja katusuunnitelmat on pääosin jo hyväksytty ja ratikkalinjaa ympäröivän ratikkakaupungin suunnittelu jatkuu yhtenä kaavoituksen painopisteistä.

Vantaan alueella joukkoliikenteen suosio ylsi vuonna 2024 ennätystasolle, matkustajamäärän ollessa 6 % enemmän kuin vuonna 2019. Koko HSL-alueellakin päästiin jo 90 %:iin vuoden 2019 tasosta.

Vantaa 50 -juhlavuotta juhlistettiin kaupunkiympäristön toimialalla muun muassa tarjoamalla maksuttomat kaupunkipyörät sekä valmistelemalla kaupunginvaltuuston juhlapäätöksiksi 50 hehtaaria uutta luonnonsuojelualuetta sekä ensimmäinen ikäystävällinen puisto. Vehkalanmäellä avattiin juhlavuoden kunniaksi uusi luontopolku ja Katrinebergin alueesta järjestettiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu.

Vuoden 2024 aikana Vantaa liittyi luontoviisaiden kuntien verkostoon ja sitoutui luontokadon pysäyttämiseen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseen. Työkaluksi tähän valmistui luonnon heikentymättömyyden malli. Myös ensimmäistä luonnonsuojelulain mukaista ekologista kompensaatiota valmisteltiin.

Vuoden 2025 alusta voimaan astuvaan uuteen rakentamislakiin tehtiin vielä vuonna 2024 useita merkittäviä muutoksia, joista osa tulee voimaan vasta 1.1.2026. Uusi laki edellytti monien toimintatapojen uudistamista ja osaamisen kehittämistä, joka jatkuu vielä ensi vuonnakin.

Toimialalla käytössä olevan maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä Matin kehitys jatkui myös vuonna 2024 usein kehityshankkein, jotka liittyivät muun muassa katujen ja puistojen suunnitteluun, rakentamiseen, kunnossapitoon ja omaisuudenhallintaan. Sähköistä asiointia kehitettiin esimerkiksi uuden maaperä- ja pohjatutkimusaineistojen sähköisen tilauspalvelun sekä Matin ja valtakunnallisten tietojärjestelmien (Lupapiste, RYHTI) välisten integraatioiden kehittämisen saralla.

Kaupunkiympäristön toimialan Tikkurilassa toimistotiloissa työskentelevän henkilöstön muuttoa useasta eri toimipisteestä yhteen valmisteltiin aktiivisesti koko vuosi. Noin 500 työntekijää aloittaa työskentelyn uudessa monitilatoimistossa Lauri Korpisen katu 9:ssä 2.1.2025.

Kärkihankkeista Tikkurilan osaamiskampuksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen käynnistyi katujen ja infran rakentamisella ja Myyrmäen kaupunkikulttuuritalon suunnittelua on edistetty. Kuusijärvellä alkoi uusien savusaunojen ja wc- ja infotilojen rakentaminen.

Vantaan kaikilla seitsemällä suuralueella ja niiden kaupunkikeskustoissa vuoden 2024 aikana etenivät muun muassa seuraavat hankkeet: Tikkurilassa valmistui kulttuuritehdas Vernissan peruskorjaus sekä kaupunginmuseon edustan Carl Albert Edelfeltin aukion 1. vaihe. Väritehtaan alueella hyväksyttiin kaavarunko ja alueen ensimmäinen asemakaavatyö käynnistyi. Aviapoliksessa lukion ja uuden ilmailumuseon kokonaisuus varmistui ja Muuran alueen 1. kaavat vahvistuivat. Koivukylän alueella Elmon uimahallin rakentaminen alkoi. Hakunilassa valmistui kulttuuri- ja urheilupuiston kehittämissuunnitelma ja urheilupuiston lumetuskontti. Håkansbölen kartanon päärakennuksen kunnostus alkoi. Korsossa vahvistui keskusta-alueen kaavarunko. Kivistössä tapahtuma-areena-hanke eteni maanvuokraukseen.

Toimitilahankkeista vuonna 2024 valmistuivat myös kaksi uutta päiväkotia sekä Vaskivuoren lukion laajennus, ja peruskorjauksista muun muassa Jokiniemen koulu ja Leppäkorven puukoulun remontti. Käynnissä olivat muun muassa Kulomäen koulun, Mårtensdals skolan, Kytöpuiston koulun sekä Simonkallion koulun remontit, Kanniston koulun laajennus sekä Lentolan ja Mårtensdals bildningsumin päiväkotien rakentaminen.

Katuja rakennettiin muun muassa Laurintiellä ja Vihertiellä. Lisäksi valmistui Caravellentien kiertoliittymä, ja Uudenmaan Ely:n kanssa yhteishankkeena Lahdentien kevyen liikenteen väylän parantaminen Kyytitieltä maantielle 152. Ulkoliikuntapaikoista Kenraalinpuiston kenttä, Tammistonmäen rengasreitti ja Hakunilan urheilupuiston frisbeegolf-rata.

Vantaan ensimmäisen kaupunkitasoisen osallistuvan budjetoinnin hankkeista toteutettavaksi äänestettiin keväällä 2024 runsaasti viheralueita ja liikuntapaikkoja koskevia hankkeita, jotka toteutetaan pääosin vuoden 2025 aikana.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen
Toimialalle asetetuista sitovista tavoitteista toteutuivat täysin:

- Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan toimenpiteitä toteuttamalla.
- Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee.
- Aviapolis 2040 -vision valmistelu nimettyjen sidosryhmien kanssa.

Osittain toteutuivat:

- Sote- ja Pela -kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioon ottaen.
- Laaditaan eriytymisen ehkäisyn tiekartta kaupunkiympäristön toimialalle seuraavaa valtuustokautta varten.
- Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030.
- Työpaikkamäärältään merkittävien (>50 työpaikkaa) yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa.
- Vantaan ratikkakaupungin suunnittelu etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti.
- Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa.

Eivät toteutuneet lainkaan:

- Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten nettotulot vuodelle 2024 yht. 32,5 milj. euroa.
- MAL-tavoitteet toteutuvat.
- Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 600 asuntoa.

Talousarvion toteutuminen 2024

Toimialan alkuperäisen käyttötalouden toimintatuotot alittuivat 13,3 milj. euroa matalasuhdanteen vuoksi. Vuoden aikana tuottotavoitetta laskettiin yhteensä 24,1 milj. euroa, josta maanmyyntivoittojen osuus oli 17,1 milj. euroa. Erityisesti loppuvuoden ennakoitua suurempien maankäyttökorvausten ja maanmyyntivoittojen johdosta käyttötalouden tulot ylittivät muutetun talousarvion 10,8 milj. euroa. Toimialan alkuperäisen käyttötalouden toimintakulut ylittyivät 13,5 milj. euroa, mutta muutetun talousarvion toimintakulut alittuivat 3,4 milj. euroa.

Vuonna 2024 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat talousarviomuutokset kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouteen:

- Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueella rakennusvalvonnan tuottoja alennettiin 2,4 milj. euroa. Yleiskaavoituksen ja tietopalvelujen projektien tuottoja korotettiin yhteensä 0,1 milj. euroa ja kuluja 0,2 milj. euroa. Avustusmenoja korotettiin 0,1 milj. euroa.

- Kadut ja puistot -palvelualueen maankäyttökorvauksia ja maanläjitystuottoja alennettiin yhteensä 7,4 milj. euroa. Kunnossapidon toimintakuluja korotettiin 6,0 milj. eurolla. HSY:n tuottoja ja kuluja alennettiin 1,0 milj. euroa.
- Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen bruttoyksiköiden toimintatuottoja laskettiin yhteensä 15,8 milj. euroa. Maanmyyntivoittojen talousarviota laskettiin 17,1 milj. euroa ja mittaus- ja geopalvelujen tuottoja 0,3 milj. euroa. Maanvuokratulojen talousarviota korotettiin 1,6 milj. euroa. Toimitilojen kiinteistönhoidon ja ylläpidon toimintakuluja korotettiin 1,9 milj. euroa.
- Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen nettoyksiköiden toimintatuottoja korotettiin yhteensä 2,3 milj. euroa ja toimintakuluja 9 milj. euroa. Ulkoisia vuokratuottoja korotettiin 4,2 milj. euroa ja sisäisiä vuokratuottoja 3,6 milj. euroa. Lisäksi kiinteistöjen ja asuntojen myyntivoittoja laskettiin 5,5 milj. euroa. Ulkoisia vuokrakuluja korotettiin 7,6 milj. euroa VTK:n hinnankorotusten, ylläpitovuokran tasausmaksun sekä aiemmin budjetoimattomien vuokramuutosten takia. Toimintakuluja korotettiin lisäksi 1,4 milj. euroa lämmityskustannuksia varten.
- Toimialalle kohdistettiin 329 000 euroa määrärahoja kattamaan palkkaratkaisun vaikutuksia vuodelle 2024.

Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouteen tehtiin määrärahasiirtoja seuraavasti:

- Vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja siirrettiin 336 485 euroa.
- Myönteisen erityiskohtelun (MEK) määrärahoja siirrettiin 34 220 euroa, josta 30 000 euroa kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueelle ja 4 220 euroa kadut ja puistot -palvelualueelle.

Kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle esitettiin seuraava talousarviopoikkeama kaupunkitilalautakunnan alaiseen toimintaan:

- Julkisen käyttöomaisuuden investointituotot alittivat talousarvion 1,5 milj. euroa.

Toimialan investointimenoja toteutui yhteensä 138 milj. euroa ja muutettu talousarvio alittui 46 milj. euroa. Irtaimen omaisuuden investointimenoja korotettiin 0,95 milj. euroa. Investointien muutettu tulotavoite alittui 0,7 milj. euroa.

Vuonna 2024 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat talousarviomuutokset kaupunkiympäristön toimialan investointeihin:

- Irtaimen omaisuuden investointimenoja korotettiin 0,95 milj. euroa. Toimittajien toimitusvaikeuksien vuoksi osa vuodelle 2023 budjetoiduista koneista (taajamatraktori ja kairakone) toimitettiin vasta vuonna 2024. Lisäksi kaupunkiympäristön toimialan uuden toimitilan kalustamista varten saatiin määrärahaa.
- Kiinteän omaisuuden investointien tuloja laskettiin 3 milj. euroa. Tulotavoite budjetoidaan maakauppojen myyntien yhteydessä kirjattaville hankintahinnoille.

14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Tero Anttila
Toimielin: Kaupunkiympäristölautakunta
Puheenjohtaja: Anssi Aura

1 000 EUR	TA 2024	Muutokset 2024	MR-siirrot 2024	Uusi TA 2024	TP 2024	Tot.-% 2024	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 976	-2 258		3 718	3 973	106,9	-255
TOIMINTAKULUT	-16 356	-383	-76	-16 815	-16 286	96,9	-529
TOIMINTAKATE	-10 380	-2 641	-76	-13 097	-12 312	94,0	-784

Toiminnan kuvaus

Kaupunkiympäristölautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkiympäristölautakunta, yhteiset palvelut -palveluyksikkö ja kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue.

14 10 Kaupunkiympäristölautakunta

1 000 EUR	TA 2024	Muutokset 2024	MR-siirrot 2024	Uusi TA 2024	TP 2024	Tot.-% 2024	Uusi TA - toteuma
TOIMINTAKULUT	-167			-167	-183	109,5	16
TOIMINTAKATE	-167			-167	-183	109,5	16

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkiympäristölautakunta kokoontui vuoden 2024 aikana 12 kertaa ja käsitteli kokouksissaan yhteensä 138 asiaa (keskimäärin 12 asiaa per kokous). Kokousmäärät pysyivät ennallaan suhteessa aiempiin vuosiin, kun taas kokouksissa käsiteltyjen asioiden määrä laski hieman. Pieni vaihtelu vuosittaisissa asiamäärissä on tavanomaista, mutta asemakaavojen käsittelyyn on vaikuttanut myös rakentamisen suhdannetilanne, joka on viivästyttänyt etenkin kumppanuuskaavoitushankkeita. Varsinaisten kokousten lisäksi kaupunkiympäristölautakunnalle järjestettiin kaupunkitilalautakunnan kanssa yhteinen seminaari Turussa 29.– 30.5.2024. Seminaarimatkalla keskusteltiin ajankohtaisista, lautakuntien vastuualueet poikkileikkaavista teemoista ja tutustuttiin Turun kaupungin kaupunkikehityshankkeisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli vuoden aikana useita merkittäviä kaavahankkeita sekä kaupunkiympäristöön ja kestävään kehitykseen liittyviä asioita. Vantaan ratikan varren kaavoitus jatkui, ja vuoden aikana hyväksyttäväksi eteni kaksi ratikan katualueen kaavamuutosta. Edellisvuoden tapaan ratikan varrelle sijoittuvan Muuran kaupunkikeskustan kehitys eteni, kun ratikan kaavarunkoa toteuttava Muuran kaupunkikylät 2-asemakaavahanke eteni hyväksyttäväksi. Jokiniemen Väritehtaan alueen kaavarungon suunnittelu jatkui ja Korson keskustan kaavarunko eteni hyväksyttäväksi. Lisäksi vuoden aikana toteutettiin Katrinebergin suunnittelukilpailu, jonka tavoitteena oli suunnitella toiminnallisesti monipuolinen ja kestävä Katrinebergin kylä. Monipuolisen asuinrakentamisen mahdollistavien kaavoitushankkeiden lisäksi lautakunta käsitteli useita elinvoimakaavahankkeita, joista merkittävimpiä olivat mm. Aviapoliksen lukio, Tikkurilan terveys- ja perhekeskus sekä Kivistön tapahtuma-areena. Lisäksi kaavoitettiin useampi uusi päiväkoti eri puolille Vantaata.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto kokoontui vuoden 2024 aikana 14 kertaa ja käsitteli kokouksissaan yhteensä 145 asiaa (keskimäärin 10 asiaa per kokous).

Lupajaoston käsittelemien asioiden määrässä ei ollut merkittävää muutosta edeltävään vuoteen verrattuna.

Kukoistavien kaupunkikeskusten seurantaryhmät Myyrmäki-Martinlaakso, Kivistö-Aviapolis, Tikkurila, Korso-Koivukylä sekä Hakunila-Länsimäki kokoontuivat kolme kertaa vuoden aikana. Seurantaryhmien tehtävänä on kommentoida kaupunkistrategiassa 2022–2025 edellytettyjen kehittämissuunnitelmien sisältöä sekä seurata niiden etenemistä.

Kaupunginhallituksen perustamat kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmät kokoontuivat vuosiseminaariin 28.2.2024. Seminaarissa julkaistiin kaupunkikeskusten valmiit kehittämissuunnitelmat sekä käsiteltiin osallistuvan budjetoinnin määrärahan käyttöä alueittain kaupunginhallituksen seurantaryhmille osoittaman tehtävänannon mukaisesti. Kehittämissuunnitelmien julkaisemisen jälkeen seurantaryhmien työn painopiste on siirtynyt kehittämissuunnitelmien toteutumisen seurantaan kullekin seurantaryhmälle kerran loppukeväästä ja toisen kerran syksyllä järjestetyssä kokouksessa. Kokouksissa on esitetty kehittämissuunnitelmien hanketiedot ja tavoitteille asetettujen mittareiden tulokset. Syksyn kokouksissaan seurantaryhmät saivat myös tilannekatsauksen osallistuvan budjetoinnin määrärahoilla toteutettaviksi valituista ehdotuksista.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkiympäristölautakunnan toimintakulut ylittivät talousarvion noin 16 000 euroa. Kustannusten ylitys aiheutui budjetoitua suuremmista henkilöstökuluista.

14 20 Yhteiset palvelut

1 000 EUR	TA 2024	Muutokset 2024	MR-siirrot 2024	Uusi TA 2024	TP 2024	Tot.-% 2024	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT					8		-8
TOIMINTAKULUT	-2 725	-24		-2 749	-2 516	91,5	-233
TOIMINTAKATE	-2 725	-24		-2 749	-2 508	91,2	-241

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Yhteiset palvelut vastasivat toimialan muutosta uusiin toimitiloihin. Myös kaupunkitasoisen valmiussuunnitelman valmistelu jatkui ja uuden valtuustokauden strategiavalmistelu alkoi. Yhteisillä palveluilla on näissä koordinoiva rooli.

Laki- ja valmistelupalvelut tukivat palvelualueita hallinnolliseen muutoksenhakuun sekä yksityisoikeudellisiin riita-asioihin liittyvissä oikeudenkäynneissä. Yhteisissä palveluissa oli hoidettavana tilikauden aikana yhteensä 13 oikeudenkäyntiä, joita käsiteltiin hallintotuomioistuimissa, yleisissä tuomioistuimissa tai erityistuomioistuimissa. Oikeudenkäynnit hoidettiin pääosin toimialan omien lakimiesten toimesta.

Johdon assistenttipalvelut -tiimi työskenteli aktiivisesti johdon tukena, ja kehitti aktiivisesti toimialan tukipalvelu- ja toimintaprosesseja hallinnoiden myös MS Planner-vuosikellotyökalua. Johdon assistenttipalveluiden koordinoiva ja operatiivinen rooli toimialan muuttoprosessissa oli merkittävä loppuvuoden aikana.

Taloustiimi vastasi vuoden aikana sisäisen tarkastuksen kysymyksiin arvonlisäverotuksesta ja rakentamisilmoitusprosessista. MS Planner -suunnitteluohjelma oli talouden vuosikellon käytössä ensimmäistä kertaa koko vuoden.

Viestintä- ja vuorovaikutustiimin painopisteinä olivat muun muassa Vantaan ratikkahankkeen etenemisen ja luonnon monimuotoisuuden teemojen viestintä. Elokuussa tiimissä aloitti täysin ratikkaviestintään keskittyvä viestintäasiantuntija. Lisäksi tiimi tuki Vantaan maineohjelmaa nostamalla esiin kaupungin investointeja ja niiden vaikutuksia asukkaisiin ja yrityksiin sekä osallistui kaupunkikeskusten viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittämiseen. Vuonna 2024 tehtiin noin 200 mediatiedotetta ja uutista sekä ennätykselliset 211 sisäilmatiedotetta. Asukas- ja muita yleisölle avoimia tilaisuuksia toimialalla järjestettiin mm. laajemmista kaavarungoista ja yleissuunnitelmista aina yksittäisiin kaavoihin liittyen noin 30 kpl ja Osallistuvavantaa.fi 24 kpl.

Yhteiset palvelut järjestivät myös yhteistyössä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan kanssa kausivalokilpailun Tikkurilan suuralueella osana osallistuvan budjetoinnin toteutusta.

Talousarvion toteutuminen

Yhteisten palveluiden toimintakulut alittivat muutetun talousarvion n. 0,2 miljoonalla eurolla. Yhteisiin palveluihin kohdistettiin 24 000 euroa vuoden 2024 palkkaratkaisujen vaikutuksiin.

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö

1 000 EUR	TA 2024	Muutokset 2024	MR-siirrot 2024	Uusi TA 2024	TP 2024	Tot.-% 2024	Uusi TA - toteuma
TOIMINTATUOTOT	5 976	-2 258		3 718	3 966	106,7	-248
TOIMINTAKULUT	-13 464	-359	-76	-13 899	-13 587	97,8	-312
TOIMINTAKATE	-7 488	-2 617	-76	-10 181	-9 621	94,5	-560

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Palvelualueen yhteinen tavoite on luoda kestävää kaupunkia, jossa sen asukkailla on hyvä elää. Vantaan kaupunkistrategian painopisteiden mukaisesti palvelualueen toiminnan tulee mahdollistaa taloudellisesti kestävää ja elinvoimaista kaupunkia sekä hyviä asukaslähtöisiä palveluja, estää eriarvoistumista ja varmistaa hiilineutraalisuutta. Vantaan Yleiskaava 2020 ohjaa kaupunkirakenteen kehitystä strategian tavoitteiden mukaisesti.

Yleinen talouden taantuma ja rakentamisen matalasuhdanteen jatkuminen on yhä vaikuttanut palvelualueen toimintaan ja tulokseen. Asuntorakentamisen puolella kerrostalotyömaiden aloitukset ovat olleet erittäin matalalla tasolla, ja asemakaavoituksen puolella hankkeiden viivästyminen puolestaan on näkynyt kaavoitusprosessien kestossa. Myös luontoarvot ja rakennussuojelu asettavat kaavoitukselle kasvavia vaatimuksia.

Vuoden 2024 aikana merkittäviä kaupunkikehityshankkeita ovat olleet ratikan raiteisiin liittyvät asemakaavamuutokset sekä ratikan varteen rakentuvien alueiden ”ratikkakaupungin” suunnittelu. Vuonna 2024 hyväksyttiin 18 asemakaavaa. Uusia asemakaavahankkeita tuli vireille 28 kpl, ja valmisteltavana oli yli 100 kaavoitushanketta. Merkittäviä asuntokaavoja valmistui Aviapoliksessa Muuran alueella sekä Manttaalitie 1 ja 3, ja Kivistössä Onnenkiven alueella. Kivistössä tapahtuma-areenan asemakaavalla mahdollistetaan Arena 3.3. hankkeen edistyminen. Palvelukaavat etenivät useilla alueilla: Aviapolikseen valmistui lukion ja uuden Ilmailumuseon rakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos, Koivuhakaan Puutarhatien päiväkodin kaava ja Korsoon Koillis-Vantaan liikuntahallin kaava. Myös Korson ja Väritehtaan kaavarungot valmistuivat ja Katrinebergin alueen arkkitehtuurikilpailu ratkesi loppuvuodesta.

MAL-sopimuksen asuntokaavoitustavoitetta 197 954 k-m2 ei saavutettu, mutta 82 % tavoitteesta toteutui. Ratikan kaavoista 81 % oli hyväksytty vuoden loppuun mennessä. Uudesta asumisesta 67 % sijoittui joukkoliikennevyöhykkeelle, ja kaupungin maan osuus kaavoitetusta maa-alasta oli 51 %.

Vuonna 2024 aloitettiin uuden yleiskaavan toteuttamissuunnitelman työstäminen, joka sisälsi muun muassa kaavatalousselvityksen uusista rakentamisalueista. Asuin- ja työpaikkarakentamisen painopistealueet määriteltiin yhdessä asemakaavoituksen kanssa. Yleiskaavan työpaikka-alueselvitystä jatkettiin ja linjausehdotuksia työpaikka-alueiden kehittämiseksi ja toimitilavarannon turvaamiseksi viedään eteenpäin päätöskäsittelyyn yhteistyössä kiinteistöt ja tilat -palvelualueen kanssa. Pientalo-ohjelma jatkui ja yleiskaavan mahdollistamista pientaloalueista laadittiin kartoitus, jossa pientaloaluevarausten toteutettavuutta arvioitiin eri näkökulmista.

Viherrakenteen kehityskuva VIVA hyväksyttiin jatkosuunnittelun lähtökohdaksi ja ARVO-hanke käynnistyi, kehittäen vihertehokkuuden laskuria. Tuusulan kanssa tehtiin selvitys Kiila-Ruotsinkylän kiertotalousalueesta ja jatkotyö käynnistettiin. Petaksen ja Piispankylän skenaarioiden laatiminen jatkui, ja junavarikkoselvitys, jossa tarkastellaan varikon sijoittamismahdollisuuksia Petakseen ja Keimolaan, valmistuu helmikuussa 2025. Yleiskaavoitus antoi 28 lausuntoa maankäyttöön liittyen vuonna 2024.

Vantaalle valmistui 901 uutta asuntoa vuonna 2024. Vuonna 2023 vastaavan luvun ollessa 3105 asuntoa ja kymmenen vuoden keskiarvo 3186. Näistä pientaloissa (omakoti-, pari-, erillis- ja rivitalot) oli asuntoja 178 kpl (vuonna 2023: 454 ja kymmenen vuoden keskiarvo 458). Rakennuslupien määrä väheni merkittävästi. Vuonna 2024 rakennuslupa myönnettiin 540 asunnolle. Määrä pieneni edellisvuodesta n. 60 % (2023:1324 kpl, kymmenen vuoden keskiarvo 3011). Pientalojen (omakoti-, pari-, erillis- ja rivitalot) osalta vastaavat luvut olivat 2024:138, 2023: 264, ja kymmenen vuoden keskiarvo 453 pientaloasuntoa. Myönnettyjen rakennuslupien kokonaismäärä jäi 36 % alle 10 vuoden keskiarvon ja rakentamisen syvä taantuma vaikutti rakennuslupahakemuksista riippuviin toimintatuottoihin, joiden tuottotavoitetta laskettiin vuoden aikana. Rakennuslupahakemuksista riippuvat toimintatuotot vuonna 2024 olivat 2,4 milj. euroa. Tämä ylitti muutetun talousarvion 0,2 milj. eurolla, mutta alitti alkuperäisen talousarvion 2,2 milj. eurolla. Toimintakulut alittuivat 0,2 milj. euroa. Rakentamisen

volyymin odotetaan elpyvän vuoden 2025 loppupuolella, mutta valmistuvien asuntojen määrä jää matalaksi.

Keskeinen koko palvelualueen työtä ohjaavan lakiuudistuksen valmistelu eteni vuoden 2024 aikana työllistäen laajasti. Lakiuudistuksien edellyttämät muutokset näkyvät voimakkaasti koko palvelualueen prosesseissa ja resurssoinnissa lähivuosina. Digitalisaatiota edistävä, rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva laki (RYTJ) tuli voimaan 1.1.2024. Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025, aiheuttaen monia muutoksia toimintatapoihin ja tietojärjestelmiin. Henkilökunnan koulutus ja asiakasohjeiden päivittäminen jatkuu vuonna 2025 ja rakennusvalvonta tekee tiivistä yhteistyötä muiden kuntien, rakennustarkastusyhdistyksen sekä kuntaliiton kanssa lakiin valmistautumisessa. Jäljelle jäävä osuus MRL:sta muuttuu 1.1.2025 alueidenkäyttölaiksi, joka uudistuu lähivuosien aikana vielä kolmeksi eri laiksi: alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki.

Palvelualueella valmistauduttiin myös valtakunnallisen rakennetun ympäristön RYHTI-tietojärjestelmän vaatimuksiin. Ympäristöministeriön vuonna 2023 myöntämän 200 000 euron hankeavustuksen turvin toteutetaan kumppanitestausta, jolla varmistetaan mm. alueidenkäyttöön liittyvien tietojen siirto Matti-järjestelmästämme valtakunnalliseen RYHTI-järjestelmään.

Luontopositiivinen Vantaa 2030 -toimintasuunnitelma hyväksyttiin Kaupunkiympäristölautakunnassa ja KH:ssa. Se ohjaa toimenpiteitä ja resurssitarpeita tuleville vuosille, jotta tavoitteeseen päästään. Suunnitelmassa esitetyt toimenpiteet vietiin Resurssiviisauden tiekartan Ympäristövahtiin, josta voi seurata toimenpiteiden etenemistä. Resurssiviisauden tiekartan toteuttaminen on edennyt pääosin tavoitteiden mukaisesti. Vantaa liittyi luontoviisaiden kuntien verkostoon. Kaupunginjohtaja allekirjoitti sitoumuksen luontokadon pysäyttämiseksi ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseksi. Vantaan meluntorjunnan toimintasuunnitelma sekä Vantaan päivitetyt ympäristönsuojelumääräykset valmistuivat. Vantaan luonnon heikentymättömyyden malli valmistui ja ensimmäistä luonnonsuojelulain mukaista ekologista kompensaatiota valmisteltiin. Myös ilmastobudjetoinnin pilotointia laajennettiin.

Ympäristökeskus toteutti vuonna 2024 kuutta ulkoisen rahoituksen hanketta, joissa kehitettiin Aviapolikseen ilmastopositiivisia alueita (Neutralpath), alueellisia energiapalvelumalleja (ENPA), jossa pilotointikohteena on Osaamiskampus,

rakentamis- ja kiinteistöalan siirtymää hiilineutraaliin kiertotalouteen (Kiertotalot), Tuusulan kanssa jatkettiin Kiilan kiertotalousalueen kehittämistä (Kiilan Kiertola II) sekä taloyhtiöiden energiatehokkuutta ja yhteisöllisyyttä (Taloyhtiöklubi II). Osana myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelmaa jatkettiin taloyhtiöklubin toimintaa.

Vantaan 50 -vuotisjuhlavuoden kunniaksi perustettiin noin 50 hehtaaria Linnanmetsän ja Vaskivuoren luonnonsuojelualueiksi, avattiin Vehkalanmäen luontopolku ja toteutettiin kiertävä resurssiviisauden näyttely. Vuoden 2024–2025 luontoteemavuotena on niityt.

Ympäristöterveydenhuollon tarkastuksia jatkettiin suunnitelman mukaisesti, mutta tavoitteisiin ei täysin päästy. Tarkastuksia tehtiin 1704 kpl (2023: 1744 kpl). Ilmoituksia ja hakemuksia tuli 449 kpl (2023: 464 kpl), ja lähes kaikki käsiteltiin ajallaan. Pieneläinvastaanotolla potilasmäärä kasvoi 6743:een (2023: 6174). Ympäristövalvonnan määräaikaistarkastuksista toteutui noin 70 %. Lupajaostoon vietiin yksi ympäristölupa, yksi yleisen ilmoitusmenettelyn päätös ja seitsemän hallintopakkoasiaa. Lausuntoja ja vastineita annettiin 26 kpl. Ympäristöhaittailmoituksia kirjattiin lähes 300, noin 20 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Tarkastusten, ilmoitusten ja hakemusten määrät pysyivät edellisen vuoden tasolla, mutta pieneläinvastaanoton potilasmäärä kasvoi lähes 10 %. Ympäristövalvonnan päätösmäärä pysyi samana, mutta tarkastusten määrä laski hieman.

Kaupunkiympäristön toimialan eriytymisen ehkäisyn tiekartan (ERKKO) laatiminen käynnistyi vuonna 2024. Työn edistämiseksi teetettiin konsulttityö, jonka puitteissa järjestettiin kolme työpajaa. Työ jatkuu omana työnä eriytymisen ehkäisyn toimenpidekokonaisuuksien määrittelyllä vuonna 2025. Työn sisältöjä yhtenäistetään mm. kaupunkitasoisen eriytymisen ehkäisyn toimenpideohjelman kanssa.

Palvelualueella johtamis- ja esihenkilötyötä toteutettiin valmentavan johtamisen -koulutuskokonaisuuden kautta. Kokonaisuudessaan vakanssit saatiin hyvin täytettyä kaikissa yksiköissä. Toimitilojen sisäilmahaasteet vaikuttivat yksiköiden ja tiimien läsnätyön järjestämiseen. Vuoden alussa Ympäristökeskus muutti väistötiloihin Peltolankadulle. Lisäksi osa asemakaavoituksen tiimeistä siirtyi Kielotieltä Silkin tiloihin. Vuoden aikana valmisteltiin koko toimialan tulevaa muuttoa Lauri Korpisen kadulle.

Talousarvion toteutuminen

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen talousarviota alennettiin rakennusvalvonnan tuottoja osalta kesäkuussa 3,2 milj. euroa. Rakennusvalvonnan tuottojen talousarviota korotettiin kuitenkin 0,8 milj. euroa joulukuussa, joten määräraha aleni vuoden aikana 2,4 milj. euroa. Asuntokysynnän lasku on heijastunut välittömästi rakentamiseen. Rakennusluvat, joista rakennusvalvonnan tuotot pääosin muodostuvat, ovat kertyneet epätasaisesti vuoden aikana, mikä teki ennustamisesta vaikeaa. Alkuvuonna useissa hankkeissa hakija ei aktiivisesti edistänyt lupahakemuksia johtuen ilmeisesti epävakaasta markkinatilanteesta. Kesän ja alkusyksyn kuluessa lupahakemuksissa tapahtui kuitenkin pientä viriämistä, minkä vuoksi talousarviota pystyttiin korottamaan ja lopulta ylittämään. Rakennusvalvonnan tulot kääntyvät nousuun rakentamisen ja erityisesti asuntorakentamisen viritessä.

Talousarvion tuottoja ja kuluja korotettiin 82 000 euroa tietopalvelujen Ryhti-hankkeen vuoksi. Lisäksi tuottoja korotettiin 60 000 euroa ja kuluja 85 000 euroa yleiskaavoituksen ARVO-hankkeen vuoksi. Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskus Oy haki vuodelle 2024 vuokra-avustusta toimipisteensä kierrätystoimintaan 0,1 milj. euroa budjetoitua enemmän. Ylittävä osa haettiin määrärahamuutoksena.

Talousarvioon kohdistettiin lisäksi 45 834 euroa vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahoja, 30 000 euroa myönteisen erityiskohtelun toimenpideohjelman rahoja ja 97 000 euroa vuoden 2024 palkankorotusvaikutuksia kattamaan. Palvelualueen toimintatuotot ylittivät muutetun talousarvion runsaalla 0,2 milj. eurolla johtuen talousarviota suuremmista rakennusvalvonnan maksutuotoista ja ympäristökeskuksen projektituista. Toimintakulut alittivat muutetun talousarvion runsaalla 0,3 milj. eurolla.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2024			
Kaupunkirakenne ja ympäristö	**TP 2023**	**TA 2024**	**TP 2024**
Hyväksytyt asemakaavat kpl	28	30	16
Uusi asuntokerrosala k-m2	151 486	240 000	197 954
Poikkeamispäätökset	39	30	40
Kaikkien rakennuslupien kokonaisala, m2	272 737	240 000	129 497
Aloitetut asunnot	647	2 000	395
Aloitetut rakennukset, kpl	349	350	325
Luvat ja ilmoitukset (ympäristöterveydenhuolto)	464	300	449
Tarkastusten määrä (ympäristöterveydenhuolto)	1 744	1 800	1 704
Eläinlääkärin potilaat	6 174	5 800	6 743
Ympäristöluvat, -ilmoitukset ja rekisteröinnit	131	130	106

Vantaa

Sitovat tavoitteet 2024, Vantaan kaupunkiympäristön toimiala

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024	Tavoitteen toteutumisarvio	Tila
Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki								
Valtuustokauden tavoite 1. Varmistetaan pitkäjänteisesti taloudellisesti vahva kaupunki ja kaupunkikonserni								
1.3 Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten nettotulot vuodelle 2024 32,5 milj. euroa	Maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten tulot (netto), milj. euroa = maanmyyntivoitot (kauppahinta vähennettynä hankintahinnalla ja tonttien luovutuskuntoon saattamisen kustannuksilla) + maanvuokratulot + maankäyttösopimuskorvaukset (vähennettynä maanhankintamenoilla)	Nettotulot yhteensä: 44,7 milj. euroa	Nettotulot yhteensä 32,5 miljoonaa euroa vuonna 2024. Arvioidut maanmyyntivoitot vuodelle 2024 ovat noin 24,5 milj. euroa, maanvuokratulot noin 6,6 milj. euroa ja maankäyttösopimuskorvaukset noin n. 13,5 milj. euroa.		Tuottajamuotoisia asuntotontteja luovutettiin vuokraamalla yksi kappale ja myymällä yksi kappale. Lisäksi vuokrattiin yksi erityispalvelutontin määräala. Jatkuvassa haussa tarjolla olleita kaupungin pientalotontteja myytiin neljä kappaletta, joiden lisäksi myytiin 17 kpl omaksi lunastettavia vuokratontteja. Vuonna 2024 asuntotonttien myynneistä saadut voitot olivat noin 4,5 milj. euroa. Yritystontteja on vuoden 2024 aikana myyty 5 kpl ja vuokrattu kaksi tonttia, joista toiseen sisältyy osto-optio. Maankäyttösopimuksia on saatu päätöksentekoon 8 kpl, ja sopimusten yhteenlaskettu sopimuskorvaussumma on noin 31 milj. euroa.	Maankäytön nettotulot mittarin laskentaperiaatteen mukaisesti olivat noin 15,9 milj. euroa. Maanmyyntivoittoja on saatu vuoden loppuun mennessä 11,7 milj. euroa ja maanvuokratuloja on toteutunut noin 8,46 milj. euroa. Maankäyttösopimuskorvauksia on kertynyt noin 13,2 milj. euroa. Maanhankintoihin käytettiin noin 14,7 milj. euroa, ja tonttien luovutuskuntoon laittamiseen 2,77 milj. euroa.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan
1.4 Sote- ja Pela -kiinteistöjen, asunto-omaisuuden sekä ulkopaikkakunnilla sijaitsevien kiinteistöjen myynnit etenevät markkinatilanne huomioon ottaen	Tehdään kiinteistöjen myynnit taloudellisesti kannattavasti ja pääsääntöisesti myyntisuunnitelman mukaisesti.	Sote- ja Pela -myyntikohteiden pitkäaikaisista vuokrasopimuksista neuvotellaan edelleen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa.	Sote- ja Pela -kiinteistöt on myyty. Ensimmäiset asuntokohteet ja vähintään kaksi ulkopaikkakunnilla sijaitsevaa kiinteistöä on myyty.		As Oy Sepänpuisto, 41 asuntoa, on myyty VAV Yhtymälle. Myyntiin vapautetuista noin 150 yksittäisestä asunnosta myytiin vuoden 2024 aikana yhteensä 11 asuntoa. Loppusalkun myyntihinnan	Yksittäisiä asuntoja myytiin 11 kpl ja valmisteltiin eri kohteiden myyntiä. Tiettyjen Sote- ja Pela-kiinteistöjen myynti edellyttää pitkiä	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu osittain

					maksimoimiseksi on tehty toimenpiteitä asuntojen käyttöasteen nostamiseksi. Sipoon Mölandetin saaren kiinteistöistä on myyty 3 kesällä 2024. Yksi on edelleen kaupungin omistuksessa. Kirkkonummen Vetokangas nimisestä tilasta on myyty Suomen valtiolle noin 149 ha määräala luonnonsuojelualueeksi. Tilasta noin 3 ha on yleiskaavan mukaista kyläkeskuksen aluetta, joka on edelleen Vantaan omistuksessa.	vuokrasopimuksia VaKeHyvan kanssa. Omista päätösaikatauluistaan johtuen VaKeHyva ei todennäköisesti tule allekirjoittamaan vuokrasopimuksia ennen vuoden 2025 puoliväliä. Kiinteistöjen myynti voi toteutua aikaisintaan vuoden 2025 lopulla. Kaupunginhallitus päätti hiljentyneestä markkinatilanteesta johtuen 8.4.2024 lykätä asuntojen loppusalkun myyntiä. Yksittäisten asuntojen myyntiä jatketaan.		
Valtuustokauden tavoite 2. Vahvistetaan osaamista ja työllisyyttä elinvoiman ja hyvinvoinnin edistämiseksi								
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**		**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
2.3 Työpaikkamäärältään merkittävien (>50 työpaikkaa) yritysten tai muiden organisaatioiden Vantaalle sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä kasvaa	Sijoittumis- tai laajentumispäätöksien määrä (>50 työpaikkaa)	4	8		Käyty aktiivisia keskusteluja noin 50 toimijan kanssa sijoittumisesta. Haastavassa taloustilanteessa suurten investointien ja sijoittumisten läpivieminen on pitkittynyt.	Sijoittumispalveluiden kautta läpikäydyt sijoittumiset (yli 50 työpaikkaa): 6. Yritystontteja on vuoden 2024 aikana myyty 5 kpl ja vuokrattu 2 kpl. Näiden tuleva työpaikkamäärä on noin 250 hlö.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain
2.4 Uusi vahvistettu yritysmyynnin ja investointien houkuttelun palvelu on käytössä vuoden loppuun mennessä	Sijoittumisen ohjauksen toimintamallin selvitystyö ja kehittämistoimenpiteet toteutettu	Sijoittumispalveluiden kehittämisen taustaselvitys on tehty ja toiminta on organisoitu sekä vastuutettu.	Toimintamalli on vakiintunut ja sille on asetettu konkreettiset tavoitteet. Sijoittumisliidien määrä on kasvanut 50 %.		Elinvoimapalveluiden uusi asiakkuusjohtaja aloitti elokuussa. Uusi toimintamalli rakennettiin toimialat ylittävänä yhteistyönä syksyn aikana.	Selvitystyö ja toimintamallin valmiina.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin

Valtuustokauden tavoite 3. Vantaa on vetovoimainen asumisen kaupunki							
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**	**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
3.1 MAL-tavoitteet toteutuvat	MAL-suunnitelman 2023 mukainen kokonaistavoite on 2 720 asuntoa. Valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tavoite on 544 asuntoa. Asumisoikeusasuntojen ja lyhyen korkotuen mallilla rahoitettujen asuntojen tavoite on yhteensä 272 asuntoa.	Asuntoja valmistui vuonna 2022 yhteensä 3304 asuntoa. Pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona valmistui 480 asuntoa. Asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen asuntoja valmistui yhteensä 35 asuntoa.	2720 asuntoa vuosittain (MAL2023-suunnitelmaluonnos)	Tehtiin aktiivista asiakasyhteistyötä rakennuttajien kanssa, jotta hankkeita saataisiin käynnistymään. Heikon asuntokysynnän vuoksi monen hankkeen toteuttaminen on kuitenkin siirtynyt tulevaisuuteen. ARA-tuotannon osalta hankkeiden edistymistä on pyritty varmistamaan myös yhteistyöllä ARA:n suuntaan.	Vuonna 2024 asuntoja on valmistunut 901 kpl. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja on valmistunut 164 kpl.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan
	Asemakaavatuotanto k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	142 000 k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	247 300 k-m2 uutta asuntokerrosalaa vuodessa	Asemakaavahankkeita edistetään pääosin kaavoitusohjelman mukaisesti. Merkittävä määrä ohjelmoiduista asuntokaavoista on hidastunut tai keskeytynyt rakentamisen matalasuhdanteen takia. Vuoden 2024 aikana on lisäksi priorisoitu kiireisiä palvelukaavoja.	31.12.2024 mennessä on kaavoitettu 197 954 k-m2 uutta asumista.		Toteutu u osittain
3.2 Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 600 asuntoa	Vantaalle valmistuu 600 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Vantaalle valmistui 2022 yhteensä 652 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Vantaalle valmistuu 600 pientaloasuntoa (rivi-, pari-, erillis- ja omakotiasuntoja).	Aktiivista asiakastyötä ja neuvontaa on tehty niin rakennusvalvonnassa kuin asumistiimissä. Kaupungilla on jatkuvassa myynnissä sekä omakotitalotontteja että yhtiömuotoisia pien- ja rivitalotontteja. Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailuja	Vuonna 2024 pientaloasuntoja on valmistunut 178 kpl.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	Ei toteudu lainkaan

					järjestettiin Keimolanmäessä (AP- ja ATR-tonttien hintakilpailu) ja Varistossa Luhtitiellä (AP-tonttien laatukilpailu). Kaksi tuottajamuotoista pientalokohdetta asetettiin suoraan ilman kilpailua jatkuvaan hakuun. Rakentamisen matalasuhdanne näkyy vahvasti myös pientaloasuntojen rakentamisessa ja tonttien kysynnässä.			
Hyvät asukaslähtöiset palvelut								
Valtuustokauden tavoite 5. Hallittu siirtymä hyvinvointialueelle								
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**		**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
5.1 Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa on sujuvaa, molemmat organisaatiot toteuttavat yhteisiä tavoitteita ja strategisia linjauksia	Yhdyspintasuunnitelmien ja -sopimusten sekä yhteisten tavoitteiden ja strategisten linjausten toteutumisen seuranta	Osa merkittävistä tunnistetuista yhdyspintasuunnitelmista tai -sopimuksista, yhteiset tavoitteet ja strategiset linjaukset on laadittu.	Kaikkien yhdyspintasuunnitelmien ja -sopimuksien toteutumista on seurattu ja kaikki mahdolliset ongelmakohdat on käsitelty johdon foorumeilla sekä kaikkia yhteisiä tavoitteita ja strategisia linjauksia on käsitelty johdon foorumeilla.		Kajo: Johtoryhmät ja poliittinen johto on kokoontunut yhteistyösopimuksen mukaisesti. Turvallisuussuunnittelun ohjausryhmä kokoontunut säännöllisesti ja mm. evästänyt segregaation ehkäisyn ohjelman valmistelua. Substanssin tasolla yhteistyörakenteet toimivat aktiivisesti. Kaku: Vantaa on osallistunut lakisääteisiin hyte-neuvotteluihin kaksi kertaa sekä pitänyt tiivistä yhteyttä hyvinvointialueeseen	Kajo: Johtoryhmät ja poliittinen johto on kokoontunut yhteistyösopimuksen mukaisesti. Turvallisuussuunnittelun ohjausryhmä kokoontunut säännöllisesti ja mm. evästänyt segregaation ehkäisyn ohjelman valmistelua. Substanssin tasolla yhteistyörakenteet toimivat aktiivisesti. Kaku: Vantaa on osallistunut lakisääteisiin hyte-neuvotteluihin kaksi kertaa sekä pitänyt tiivistä yhteyttä hyvinvointialueeseen	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

					hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen liittyen. Yhdyspintasopimuksia on laadittu tarpeen mukaan. Pääosin yhdyspinnat toimivat hyvin, eikä tarvetta erillisille yhdyspintasopimuksille ole. Työnjaoltaan tai toimivuudeltaan epäselvien yhdyspintojen kohdalla neuvotteluita on jatkettu ja niitä jatketaan myös 2025. Kaso: Työryhmä, jossa mukana edustajat Vantaa-Kerava-VAKE on kartoittanut yhdyspintasuunnitelmia, -sopimuksia ja yhteistyöryhmiä ja rakenteita. Työryhmä on esitellyt selvitystään maaliskuussa -24 pidetyssä Vantaan KASO:n ja VAKE:n LANUPE johtoryhmien miniseminaarissa, jossa mm. hyväksyttiin rakenne yhteistyöryhmille. Vantaan ja VAKE:n yhteistyön tilannetta on käsitelty myös mm. Vantaan ja Keravan luottamushenkilöiden tapaamisessa 19.4. Kato: Toimiva yhteistyörakenne on luotu ja kaikki ryhmät ovat kokoontuneet vuoden 2024 aikana. Hankeyhteistyöryhmän tehtävänä on mm. palveluverkkosuunnitelman ja hankkeiden	hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseen liittyen. Yhdyspintasopimuksia on laadittu tarpeen mukaan. Pääosin yhdyspinnat toimivat hyvin, eikä tarvetta erillisille yhdyspintasopimuksille ole. Työnjaoltaan tai toimivuudeltaan epäselvien yhdyspintojen kohdalla neuvotteluita on jatkettu ja niitä jatketaan myös 2025. Kaso: Yhteistyön rakenteet on luotu yhdessä Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan sekä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen opiskeluhuoltopalvelujen kanssa. Lakisääteiset yhteistyöryhmät ovat toiminnassa. On sovittu yhteisestä tavoitteesta vuodelle 2025 sekä yhteisen strategisen tavoitteen asettamisesta tulevalle strategiakaudelle. Yhteistä kehittämistyötä tehdään yhdessä sovituissa rakenteissa sekä keskeneräisissä että uusissa tavoitteissa. Kato: Toimialalla ei ole nähty tarvetta erillisille yhdyspintasuunnitelmille tai -sopimuksille. Kato on aloittanut yhteistyön hyvinvointialueen kanssa kolmessa yhteistyöryhmässä vuoden 2024 aikana. Nämä ovat 1. hankeyhteistyöryhmä,		

					yhteensovittaminen ja pitkän aikavälin tilatarpeet. Uudishankkeiden valmisteluryhmä keskittyy uudishankkeiden kaavoitukseen ja tontinluovutukseen. Toimitilojen valmisteluryhmä keskittyy mm. hyvinvointialueelle vuokrattujen, kaupungin omistamien tilojen vuokrasopimuksiin ja tilamuutoksiin.	2. uudishankkeiden valmisteluryhmä ja 3. toimitilojen valmisteluryhmä. Ryhmissä on seurattu tavoitteiden strategisten linjausten toteutumista.		
Eriarvoistumisen estäminen								
Valtuustokauden tavoite 10. Eriytymiskehityksen alla olevien alueiden kiinnostavuus ja vetovoima kasvaa asuntorakentamisen, palveluiden ja investointien osalta								
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**		**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
10.1 Laaditaan eriytymisen ehkäisyn tiekartta kaupunkiympäristön toimialalle seuraavaa valtuustokautta varten	Tiekartta laadittu	Eriytymiskehityksen ehkäisyn toimenpiteet ovat hajallaan ja niiden vaikuttavuuden ymmärrys on epäselvä.	Eriytymiskehityksen ehkäisyn toimenpiteet sekä niiden vaikuttavuus ja priorisointi ovat selkeitä. Näin varmistetaan, että päätökset ovat vaikuttavia ja resurssit kohdennetaan mahdollisimman oikein.		Laaditaan kaupunkiympäristön toimialalle eriytymiskehityksen tiekartta. Aluekohteena on Havukoski, mutta tiekartan toimenpideohjelma on tarkoitus määritellä siten, että se on sovellettavissa myös muille alueille.	Tiekartan työpajat on pidetty, konsulttityö on valmistunut ja toimenpiteiden määrittelyä on jatkettu toimialalla konsulttityön tulosten pohjalta. Toimialalla on pidetty yksi työpaja, jossa toimenpiteitä on määritelty. Työ vaatii tarkennusta vuoden 2025 puolella pienemmissä työpajoissa.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain
Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa								
Valtuustokauden tavoite 18. Vantaa edistää hiilineutraalisuutta yhteistyössä konserniyhtiöiden kanssa								
18.1 Edistetään päästövähennystoimia hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi viimeistään vuonna 2030	Kasvihuonekaasut vähenevät. Laskennassa huomioidaan lämmön, sähkön, liikenteen, teollisuuden ja työkoneiden,	Kokonaispäästöt -15 % vuodesta 2020. Vuonna 2022 päästö olivat laskeneet vain 7,2 %. 939 kt CO2-ekv	Kokonaispäästöt ovat laskeneet keskimäärin 7,5 %/vuodessa verrattuna vuoden 2020 lähtötasoon. Sektorikohtaiset päästöt		Yhdyskuntarakenne tiivistyi: tiiviisti asuttujen alueiden asukasmäärä kasvoi ja uusista asumisen kaavoista runsas 96 prosenttia sijoittui	Vuoden 2023 päästölaskenta (HSY) valmistui kesäkuussa 2024. Päästöt olivat laskeneet 7,8 % (2020–2023)	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

	jätteiden käsittelyn sekä maatalouden päästöt. Seuranta Resurssiviisauden tiekartan kokonaispäästöjen ja hiilibudjetin yhteydessä. Edellisen vuoden päästötieto saadaan kesäkuun alussa.		raportoidaan hiilibudjetin perusteella. Kokonaispäästötavoite 609 kt CO2-ekv		kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kaavojen ilmastovaikutusten arviointi otettiin käyttöön. Aviapolikseen suunnitellaan energiapositiivista aluetta ja tuetaan alueen energiasiirtymää. Liikkumistutkimuksen mukaan vantaalaisten henkilöautolla liikkuminen vähentyi ja kävely liikkumismuotona kasvoi neljän vuoden aikana. Kaupungin omista ajoneuvoista yhä useampi on täyssähköauto ja latauspisteitä on rakennettu useisiin toimipisteisiin. Uusiutuvaa energiaa on lisätty aurinkosähkövoimaloilla. Öljylämmityksestä luopumiseksi kaupungin kiinteistöissä on siirrytty lämpöpumppuratkaisuihin. Kaupungin kiinteistöjen energiatehokkuutta on parannettu LED-valaisinvaihdoilla. Tikkurilan Osaamiskampukselle on kehitetty energiapalvelumallia ENPA-hankkeen avulla. Vantaan energia julkaisi hiilinegatiivinen kiertotalous-yhtiö vuonna 2030-tavoitteen.	(vähennystavoite 22,6 %) Päästövähennystavoite on 22,6 % (2020–2023). Kaukolämmön päästöt ovat jääneet tavoitteesta ja ne ovat kasvaneet vuodesta 2020 noin 25 %. Ne laskivat kuitenkin edelliseen vuoteen verrattuna. Sähkön päästöt ovat alentuneet huomattavasti, lähes 30 %. Myös liikenteen päästöt ovat laskeneet, 11 %, mutta eivät ole tavoitteessa, joka on 25 % laskua (2020–2023). Tavoite toteutuu osittain ja kokonaan kulutussähkön ja sähkölämmityksen osalla. Kauimmas tavoitteesta on jäämässä kaukolämmön päästöt.		

Sitova tavoite vuodelle 2024	Mittari	Lähtötaso v:n 2022 loppu	Tavoitetaso 2024		Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024	Tavoitteen toteutumis-arvio	Tila
Valtuustokauden tavoite 20. Huolehditaan Vantaan luonnon monimuotoisuuden säilymisestä								
20.1 Edistetään luonnon monimuotoisuutta Resurssiviisauden tiekartan Monimuotoinen luonto -kaistan toimenpiteitä toteuttamalla	Ympäristövahdista toteutuksessa olevien (toteutus, valmis, jatkuva käytäntö) toimenpiteiden osuus kaikista toimenpiteistä Lumo-kaistalla	Kaupunginvaltuusto hyväksyi tiekartan 28.2.2022 ja toimialat laativat omat toteutussuunnitelmansa keväällä 2022, jossa on esitetty 41 toimenpidettä lumo-kaistan toteuttamiseksi. Toimenpiteiden määrä voi muuttua toteutussuunnitelmien päivityksien yhteydessä.	50 % toimenpiteistä edennyt Ympäristövahdissa toteutuksessa olevaksi, valmiiksi tai jatkuvaksi käytännöksi. Luonnon monimuotoisuuden kokonaissuunnitelma on sisällytetty osaksi tiekarttaa ja toteutussuunnitelmia (Ympäristövahti).		Vehkalanmäelle avattiin uusi luontopolku. Vantaan luontojalanjäljen laskenta tehtiin ensimmäisen kerran. Uusi luontoasiantuntija aloitti huhtikuussa ympäristökeskuksessa. Vihreä ja virtaava Vantaa -viherrakenteen kehityskuva hyväksyttiin kaupunki-ympäristölautakunnassa 13.8. Esitettiin Elylle perustettavaksi n. 50 ha uutta luonnonsuojelupinta-alaa. Luontokartoitukset ovat edenneet suunnitellusti ja niitä tehtiin Kivistön alueelle. Vantaan kokonaisheikentymättömyyden malli valmistui vuoden 2024 aikana. Luonnon monimuotoisuutta edistäviä maanhankintoja on toteutunut noin 39 ha.	Tilanne 24.1.2025: Toimenpiteitä on lisätty ja nyt yhteensä 48 kpl, josta mittarin mukainen toteuma 91 % (ei huomioitu uusia). Toimenpiteet ovat hyvin edenneet vähintään toteutusvaiheeseen. Valmiita on 5, toteutusvaiheessa 9 ja jatkuvaa käytäntöä 18. Ei aloitettuja 3 kpl. Ei raportoituja on 13 kpl, jotka ovat uudet, jotka tuotiin luontopositiivisuusselvitykseen.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin
Valtuustokauden tavoite 22. Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa								
22.1 Vantaan ratikkakaupungin toteuttaminen etenee kokonaisvaltaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymien reunaehtojen mukaisesti	Raitiotieinfran rakentamisen allianssipartnerien valinta, ratikkakatujen esirakentamistoimien aloitus.	Allianssikilpailutusta ei aloitettu, rakentamista ei aloitettu.	Allianssipartnerit raitiotieinfran rakentamiseen valittu. Ratikkakatujen esirakentamistoimet aloitettu.		Vantaan ratikan allianssit kilpailutettiin kevätkaudella 2024. Päätös allianssipartnereista tehtiin syyskuussa 2024. Allianssin kehitysvaiheen sopimukset allekirjoitettiin lokakuussa 2024. Allianssit aloittivat toiminnan allekirjoittamisen jälkeen. Vantaan ratikan	Vantaan ratikan allianssikumppaneista tehtiin päätös syyskuussa 2024 ja allianssin kehitysvaiheen sopimukset allekirjoitettiin lokakuussa 2024. Vantaan ratikan valmistelevia töitä ei ole aloitettu vuonna 2024.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

				rakentaminen sisältyy MAL-sopimukseen. MAL-sopimus allekirjoitettiin joulukuussa 2024. Vantaan ratikan rahallinen valtiontuki on 144,1 milj. euroa.			
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**	**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
22.2 Kestävien liikkumismuotojen osuus kasvaa	Joukkoliikenteen matkustajamäärä palaa koronaa edeltävälle tasolle vuoteen 2025 mennessä.	Jkl nousijamäärä: 126 000 nousua / arkipäivä	Jkl nousijamäärä: 135 000 nousua / arkipäivä	Joukkoliikenteen toimivuutta seurataan jatkuvasti yhteistyössä HSL:n kanssa. Suunnitellaan joukkoliikenteen sujuvuutta parantavia toimenpiteitä sekä parannetaan vaihtopaikkojen ja pysäkkien olosuhteita.	146 406 nousua. Joukkoliikenteen matkustajamäärä kasvoi edellisestä vuodesta jopa 10 %. Tämä on samalla kaikkien aikojen suurin nousijamäärä Vantaalla ylittäen vuoden 2019 luvut 6 %:lla.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u täysin
	Pyöräilijöiden määrä mittauspisteissä kasvaa 4 % vuodessa. (Lähtötasona vuoden 2017 indeksiluku 1000)	Pyöräilyindeksi: 964	1316	Pyöräilyä edistetään monipuolisesti pyöräliikenteen edistämisohjelman ja tavoiteverkon pohjalta kehittämällä erityisesti pyöräilyn infraa ja pysäköintiä. Pyöräilyn mittarointia on tarkoitus myös kehittää.	Pyöräilijämäärä kasvoi 4 % vuodesta 2023. Pyöräilyindeksi 1015. Pyöräilijämäärä kasvoi vaatimattomasti edellisvuodesta eikä täyttänyt tavoitteita. Mittarin toimivuus kaiken kaikkiaan on kyseenalainen harvasta mittausverkosta ja säävaihteluista johtuen.		Toteutu u osittain
	Pyöräliikenteen tavoiteverkon kriteerit täyttävät pyörätiet (km)	Baanoiksi ja pääpyöräreiteiksi luokiteltuja reittejä on yhteensä 12,5 kilometriä (2022).	16 km	Lahdentien pyörätien parantaminen yhteistyössä ELY:n kanssa, 5,7 km (Kyytitie – Kuusijärvi pääreitti I 3,5 km + Kuusijärvestä pohjoiseen pääreitti II 2,2 km). Edistetty seuraavien vuosien kohteiden rakentamissuunnittelua.	Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisia baanoja ja pääreittejä on 21,9 km. Pyöräilyn tavoiteverkon mukaisia pyöräteitä toteutui reilusti yli tavoitteen.		Toteutu u täysin

Kukoistavat kaupunkikeskukset							
Valtuustokauden tavoite 27. Hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset palveluille ja yrityksille							
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**	**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
27.1 Kaupunkikeskustojen houkuttelevuus paranee	Jokaisen suuralueen keskustan kehittämissuunnitelma on toteutuksessa.	Kehittämissuunnitelmat valmistelussa.	Kehittämissuunnitelmia ja niiden toteutusta seurataan keskuskohtaisissa seurantaryhmissä.	Kehittämissuunnitelmat on julkaistu ja löytyvät kaupungin nettisivuilta.	Kehittämissuunnitelmien toteutusta on jatkettu. Seurannasta on vastannut kaupunkikeskustoille nimetyt seurantaryhmät, jotka ovat kokoontuneet vuoden aikana kolmesti.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin
	Keskustojen kehittämissuunnitelmat on julkaistu verkossa tarinakarttana.	Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmien tarinakarttoja ei ole.	Tarinakarttojen sisältöjä täydennetään tarvittaessa tulostiedoilla sekä päivitetään tarpeen mukaan.	Kehittämissuunnitelmat on julkaistu ja löytyvät kaupungin nettisivuilta.	Kehittämissuunnitelmat on julkaistu tarinakartan muodossa. Tarinakarttoja päivitetään tarvittaessa.		Toteutu u täysin
	EKK:n kaupunkikeskustamittari	EKK-aineisto tilattu	EKK-aineisto käytössä keskustakohtaisessa seurannassa. EKK-tiedot esitetty osana keskustojen kehittämissuunnitelman tarinakarttaa.	EKK-mittarin tulokset tilataan ja raportoidaan vuosittain. Raportti julkaistaan mm. kehittämissuunnitelmien osana.	Kokonaiselinvoimaluku vuonna 2024 on kaikkien keskusten osalta 3,895. Kaupunkistrategian tavoite vuodelle 2025 on 3,5.		Toteutu u täysin
27.2 Aviapolis 2040 -vision valmistelu nimettyjen sidosryhmien kanssa	Visiotyöryhmä 2040, sekä kumppanuusryhmä nimetty.	Erikseen määriteltyjä tavoitteita ei ole tuotettu poikkihallinnollisessa yhteistyössä.	Valmistelun toimenpiteet käynnissä.	Aviapolis Visio 2040 -toimitilaselvitys ja työpaikkojen tulevaisuuskuva laadittu. Aviapolis Visio 2040 alueen toimijoiden ja maanomistajien haastattelututkimus käynnissä. Vision raporttiluonnos valmistunut. .	Aviapolis Visio 2040 -työryhmä on nimetty ja työskennellyt sekä keskeisimmät kumppanuusryhmät tunnistettu.	Tavoite toteutui täysin.	Toteutu u täysin

Merkityksellistä työtä vaikuttavalla johtamisella							
Valtuustokauden tavoite 28. Valmentavan johtamisosaamisen syventäminen							
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**	**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
28.1 Valmentavan johtamisosaamisen syventäminen ja vahvistaminen	Valmentavan johtamisen summamittari (Kunta 10 tutkimuksessa = kolmen mittarin keskiarvo) (Tavoitetaso laskettu merkittävällä muutoksella (tilastollisesti merkittävä, on suhteessa henkilöstömäärään) suhteessa lähtötasoon tai strategisella tavoitteella.)	Kajo: 72,7 % Kaso: 76,7 % Kaku: 77,9 % Kato: 72,6 %	Kajo: 76 % (strateginen) Kaso: 79,2 % (strateginen) Kaku: 80,5 % (merkittävä muutos) Kato: 76,0 % (merkittävä muutos)	Kaupunki- ja toimialatasoisia johtamisen valmennuksia ja ryhmäcoachingia toteutettu. Valmentava johtaminen läpileikkaavana teemana eri valmennusohjelmissa, esihenkilöiden HR-verkkoperehdytyksessä sekä uusien työntekijöiden verkkoperehdytyksessä.	Kajo: 74,7 % Kaso: 80,37 % Kaku: 78,5 % Kato: 76,83 %	Tavoite toteutui osittain	Toteutu u osittain
Valtuustokauden tavoite 29. Henkilöstön pito- ja vetovoiman parantaminen							
29.1 Työhyvinvointi paranee	Työn mielekkyys (Kunta 10). (Tavoitetaso laskettu merkittävällä muutoksella (tilastollisesti merkittävä, on suhteessa henkilöstömäärään) suhteessa lähtötasoon tai strategisella tavoitteella.)	Kajo: 72,2 % Kaso: 72,8 % Kaku: 72,3 % Kato: 69,4 %	Kajo: 73,6 % (strateginen) Kaso: 77,5 % (strateginen) Kaku: 76,43 % (merkittävä muutos) Kato: 74,6 % (strateginen)	Hyvä lähijohtaminen ja työyhteisöjen toiminta ja sujuva työ. Johtamisen rakenteet: Vaikuttavaa työtä keskustelut, työ- ja tiimipalaverit, asiakaspalautteet jne.	Kajo: 73,6 % Kaso: 76,6 % Kaku: 74,3 % Kato: 73.1 %	Tavoite toteutui osittain	Toteutu u osittain
	Työyhteisön sosiaalinen pääoma mittari (Kunta 10). (Tavoitetaso laskettu merkittävällä muutoksella suhteessa lähtötasoon (tilastollisesti, on siis suhteessa henkilöstömäärään).)	Koko kaupunki: 72,5 % Kajo: 71,5 % Kaso: 73 % Kaku: 73,6 % Kato: 68,9 %	Koko kaupunki: 73,48 % Kajo: 75,42 % Kaso:74,14 % Kaku: 76,41 % Kato: 72,48 %	Hyvä lähijohtaminen ja työyhteisöjen toiminta ja sujuva työ. Työyhteisöjen kehittämispäivät, työnohjaukset, saatavuusohjelman rahoituksella toteutetut kehittämisprosessit.	Vantaa: 75,5 % Kajo: 72,8 % Kaso: 76,2 % Kaku: 76,5 % Kato: 72,4 %		Toteutu u osittain

	Palautuu hyvin työpäivän aiheuttamasta rasituksesta (Kunta 10). (Tavoitetaso laskettu merkittävällä muutoksella suhteessa lähtötasoon (tilastollisesti merkittävä, on suhteessa henkilöstömäärään))	Koko kaupunki 36,1 % Kajo: 40,8 % Kaso: 32 % Kaku: 43,8 % Kato: 51,3 %	Koko kaupunki: 37,16 % Kajo: 45,07 % Kaso: 33,5 % Kaku: 46,97 % Kato: 55,17 %		Hyvä lähijohtaminen ja itsensä johtaminen, työyhteisöjen vastuullinen työkäyttäytyminen ja työnjako. Mielen voimalinja – varhaisen vaiheen työväline sekä kykyvalmentaja-palvelu koko henkilöstölle käytössä vuoden 2024 ajan. Break Pro -hyvinvointisovellus, E-passi-edut liikuntaan, kulttuuriin ja hyvinvointiin, erilaiset muut liikuntaedut mm vapaasti käytettävissä on Online-palvelu, joka tarjoaa mahdollisuuden ohjattuun liikkumiseen omatoimisesti.	Vantaa: 40,7 % Kajo: 53 % Kaso: 36,2 % Kaku: 44,8 % Kato: 56 %		Toteutu u osittain
Valtuustokauden tavoite 30. Kestävän työkyvyn vahvistaminen								
Sitova tavoite vuodelle 2024	**Mittari**	**Lähtötaso v:n 2022 loppu**	**Tavoitetaso 2024**		**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2024**	**Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2024**	**Tavoitteen toteutumis-arvio**	**Tila**
30.1 Sairauspoissaolot kokonaisuudessaan ja erityisesti mielenterveysperusteisten poissaolojen määrä ei kasva	Sairauspoissaolot ja erityisesti Mielenterveysperusteiset sairauspoissaolot vähenevät (sairauspoissaoloprosentti, sairauspoissaolopäivien määrä)	Sairauspoissaoloprosentti: 5,02 % Mielenterveysperusteisten sairauspoissaolojen prosenttiosuus laskennallisista työpäivistä. Laskentakaava muuttunut, vuoden 2022 luku: 1,42 %.	Sairauspoissaoloprosentti 4,3 % ja mielenterveysperusteiset sairauspoissaoloprosentti 1,3 %.		Esihenkilötyö, työterveyshuolto, esihenkilökoulutukset.	Sairauspoissaoloprosentti 6,02 % ja mielenterveysperusteinen sairauspoissaoloprosentti 0,97 %.	Tavoite toteutui osittain.	Toteutu u osittain

Vantaa
Vanda

7 § Virkasuhteisen tarkastusrakennusmestarin vakanssin (100016) nimikkeen ja kelpoisuusvaatimuksen muutos 11.3.2025 alkaen / TeA

VD/1346/01.01.00.00/2025

TeA/PE

Esitetään, että virkasuhteisen tarkastusrakennusmestarin vakanssin 100016 nimikettä ja kelpoisuusvaatimusta muutetaan 11.3.2025 alkaen.

Voimassa olevan hallintosäännön 12 luvun 3 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen täyttäväksi kuuluvien sekä kaupunkikonsernin ja elinvoiman toimialan muiden virkojen perustamisesta, lakkauttamisesta, virkanimikkeestä ja kelpoisuusvaatimuksista. Asianomainen lautakunta päättää muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kaupunkirakenne ja ympäristö palvelualueen Rakennusvalvonta-yksikköön sijoittuu virkasuhteinen tarkastusrakennusmestarin vakanssi (100016). Pientalorakentamisen vaativuus on noussut sekä teknisesti (energiamääräykset, hiilijalanjälki, vihertehokkuus, hulevedet, esteettömyys) että kaupunkikuvallisesti (pienet tontit, täydennysrakentaminen). Lupakäsittelijän tehtävänkuvana on pääasiassa käsitellä pientalojen rakennuslupia. Aiemmin tehtävää hoitaneiden tarkastusrakennusmestareiden koulutustaso ilman vankkaa kokemusta on riittämätön, eikä teknikkotason rakennusmestarikoulutusta enää ole. Viran nimikkeen ja kelpoisuusvaatimuksen muuttaminen mahdollistaa osaavien lupakäsittelijöiden rekrytoinnin rakennusvalvontaan, jolla varmistetaan laadukkaan rakennetun ympäristön suunnittelu ja toteutuminen.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään 11.3.2025 alkaen
a) muuttaa tarkastusrakennusmestarin virkasuhteisen vakanssin 100016 nimikkeeksi lupakäsittelijä, ja
b) muuttaa tarkastusrakennusmestarin virkasuhteisen vakanssin 100016 kelpoisuusvaatimukseksi alempi korkeakoulututkinto (esim. Insinööri, rakennusarkkitehti).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Toimialojen HR-palvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
Johtava lupa-arkkitehti Petteri Erling +358 40 563 5985
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

8 § Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys / SP

VD/7169/02.08.00.00/2023

SP/HW/SK

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

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

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

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

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

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

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

_____

Tarkistukset Vantaan pysäköinnin mitoitusohjeen päivitykseen

Pysäköinnin mitoitusohjeen päivitys tuodaan uudelleen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäviksi siten, että mitoitusohjeeseen on päivitetty konkreettinen esitys kivijalkaliiketilojen ja asukkaiden palveluiden kannalta tarvittavan lyhytaikaisen pysäköinnin järjestämisestä. Uusi esitys on, että alle 600 k-m2 kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m2 ja että tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m2. Muita muutoksia pysäköinnin mitoitusohjeeseen ei ole tehty.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään ottaa päivitetty liitteen mukainen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi.

Käsittely:
Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Pysäköinnin mitoitusohje

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö sekä Kadut ja puistot

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Pysäköinnin mitoitusohje

Asunnot, liiketilat, toimistot, palvelut

Sisältö

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

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

Pysäköinnin mitoitusohje valmistui 4.7.2024.

Mitoitusohjeen sisältö ja käyttö

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

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

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

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

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

Pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet

Mitoitusvyöhykkeet

Vantaalla pysäköinnin mitoitus määräytyy mitoitusvyöhykkeiden mukaan.

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

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

Seuraavalla sivulla on esitetty pysäköinnin mitoitusvyöhykekartta.

Vyöhyke 1a

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

Vyöhyke 1b

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

Vyöhyke 2a

Vyöhyke 2a on muodostettu

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

Vyöhyke 2b

Vyöhyke 2b on muodostettu

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

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

Vyöhyke 2c

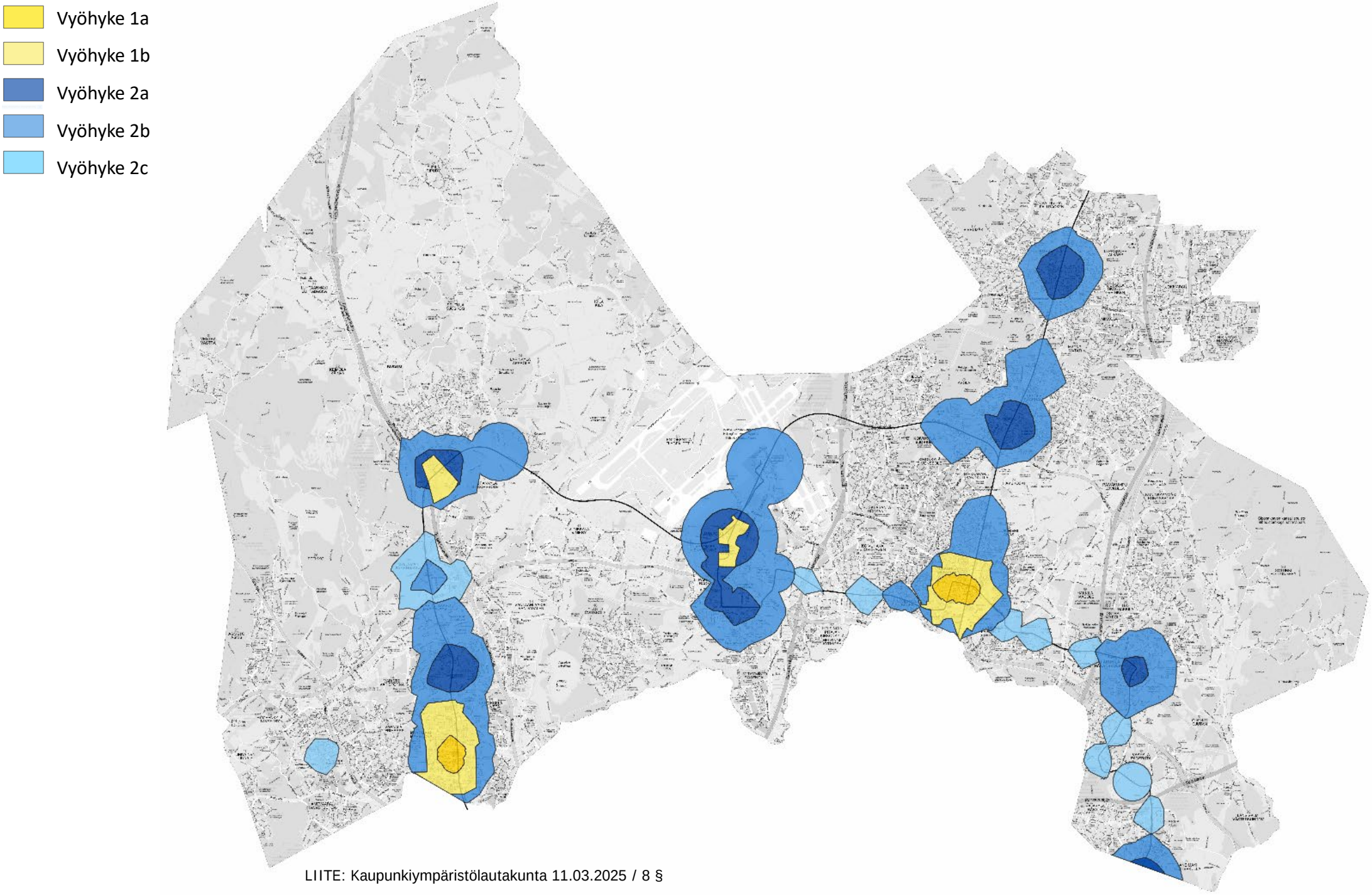
Vyöhyke 2c on muodostettu

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

Muut alueet

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

Pysäköinnin mitoitusvyöhykkeet



Mitoitusarvot, yhteenveto

Käyttötarkoitus	Vyöhyke 1a	Vyöhyke 1b	Vyöhyke 2a	Vyöhyke 2b	Vyöhyke 2c	Muut alueet
Asuminen, kerrostalot	Vähintään 1 ap / 150 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa * Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa * Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 ap / 120 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa* Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa * Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / 3 asuntoa * Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto * Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
Asuminen, pientalot	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 2 ap / asunto 10 asunnon pientalotontilla vähintään 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto Vähintään 1 pp / 30 k-m²
Toimistot	Vähintään 1 ap / 160 k-m², enintään 1 ap / 75 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²	Vähintään 1 ap / 100 k-m², enintään 1 ap / 60 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²	Vähintään 1 ap / 100 k-m², enintään 1 ap / 50 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²	Vähintään 1 ap / 80 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²	Vähintään 1 ap / 80 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²	Vähintään 1 ap / 50 k-m² Vähintään 1 pp / 80 k-m²
Liiketilat Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m2 Muut vähittäiskaupat <2000 k-m2	Vähintään 1 ap / 150 k-m², enintään 1 ap / 40 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m² Vähintään 1 ap / 200 k-m², enintään 1 ap / 60 k-m² Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1ap / 120 k-m², enintään 1 ap / 40 k-m² Vähintään 1pp / 50 k-m² Vähintään 1ap / 180 k-m², enintään 1 ap / 50 k-m² Vähintään 1pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 100 k-m², enintään 1 ap / 30 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m² Vähintään 1 ap / 100 k-m², enintään 1 ap / 50 k-m² Vähintään 1 pp / 30 k-m²	Vähintään 1 ap / 100 k-m², enintään 1 ap / 30 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m² Vähintään 1 ap / 100 k-m² Vähintään 1 pp / 40 k-m²	Vähintään 1 ap / 80 k-m², enintään 1 ap / 30 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m² Vähintään 1 ap / 100 k-m² Vähintään 1 pp / 40 k-m²	Vähintään 1 ap / 50 k-m², enintään 1 ap / 25 k-m² Vähintään 1 pp / 70 k-m² Vähintään 1 ap / 60 k-m² Vähintään 1 pp / 50 k-m²
Koulut	Vähintään 1 ap / 300 k-m² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m² vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 300 k-m² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää	Vähintään 1 ap / 150 k-m² Vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1pp / 3 työntekijää

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

Asuminen, kerrostalot

Mitoitusohje

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

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

Seuraavat lisäykset autopaikkojen perusmitoitukseen vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

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

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

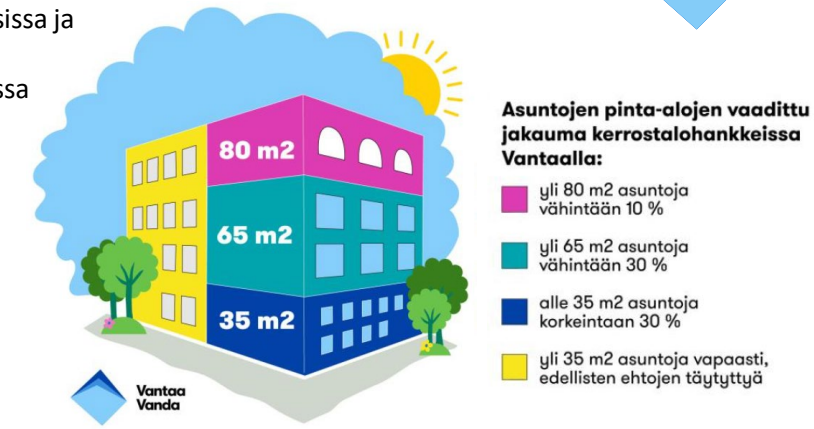
- Esteettömiä autopaikkoja varataan vähintään 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Lisätietoja

Autopaikat

Kerrostaloasuntojen koon sääntely (hyväksytty kaupunginhallituksen kokous 18.9.2023):

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



Kadunvarsipysäköinti:

- Tonttikaduille on pyrittävä osoittamaan kotiin tuotavia palveluja varten yleistä lyhytaikaista pysäköintiä vähintään 1 ap/ 3000 k-m2.

Sähköautojen latauspaikat:

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

Asuminen, kerrostalot

Mitoitusohje

Autopaikat, vähennykset:

Vuokra-asunnot:

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

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

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

Vuorottaispysäköinti:

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

Täydennysrakentaminen:

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

Lisätietoja

Autopaikat, vähennykset:

Nimeämättömät autopaikat keskitetyssä pysäköinnissä:

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

Vuorottaispysäköinti:

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

Täydennysrakentaminen:

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

Vähennysten yhdistäminen, useamman autopaikkoja vähentävän toimenpiteen toteuttaminen:

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

Asuminen, kerrostalot

Mitoitusohje

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

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

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

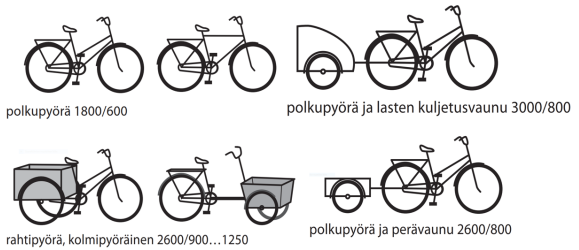
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 8 §

Lisätietoja

Pyöräpaikat

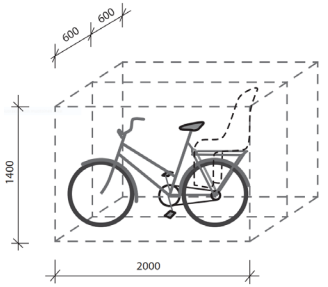
- Helposti saavutettavan tilan tulee täyttää seuraavat kriteerit:
  - lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan,
  - ovien mitoituksessa (ulkoa pyöräpaikalle) ja helposti avattavuudessa on huomioitava, että pyörä voidaan taluttaa renkaillaan pysäköintipaikalle.
  - reitin tulee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

Erilaisten pyörätyyppien mittoja (mm, pituus/leveys):

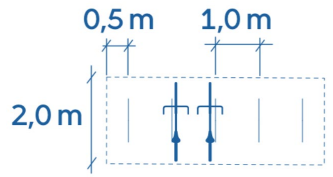


Lähde: RT 98-11207

Polkupyörän tilatarve:

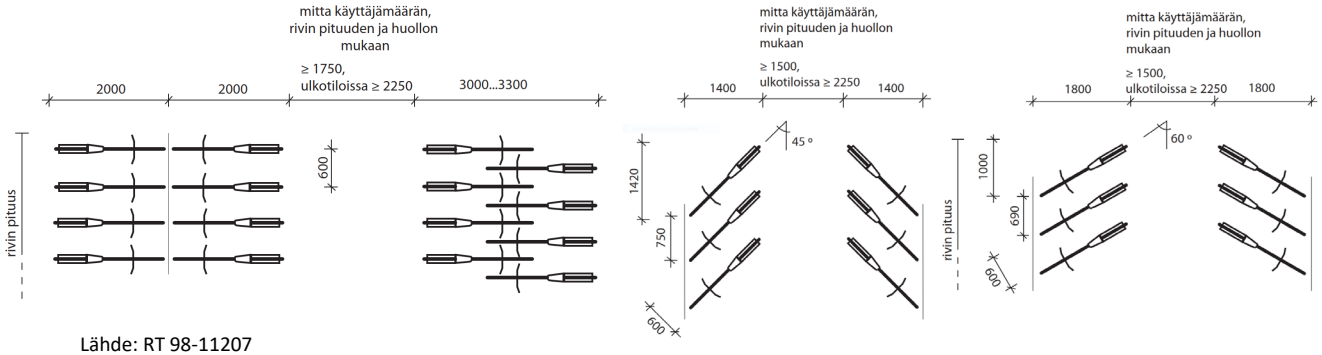


Pyöräpaikan tilavaatimus 90 asteen pysäköinnissä (kaariteline)



Lähde: Pyöräliikenteen suunnittelu-ohje, Helsingin kaupunki

Pyöräpaikkojen mitoitusohjeita:



Lähde: RT 98-11207

Asuminen, pientalot

Mitoitusohje

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

Autopaikat

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

Pyöräpaikat

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

Lisätietoja

Autopaikat

Sähköautojen latauspaikat:

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

Toimistot

Mitoitusohje

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

Autopaikat

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät autopaikkojen perusmitoitukseen:

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

Vähennykset:

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

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

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

Lisätietoja

Autopaikat

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

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

Sähköautojen latauspaikat:

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

Pyöräpaikat

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

Liiketilat

Mitoitusohje

Autopaikat – mitoitusarvot Sisältää sekä työntekijöiden että liiketilassa asioivien paikat		
Vyöhyke	**Kauppakeskukset ja kaupan suuryksiköt >2000 k-m²**	**Muut vähittäiskaupat <2000 k-m²**
Vyöhyke 1a	Väh. 1 ap/150 k-m² enint. 1 ap/40 k-m²	Väh. 1 ap/200 k-m² enint. 1 ap/60 k-m²
Vyöhyke 1b	Väh. 1 ap/120 k-m² enint. 1 ap/40 k-m²	Väh. 1 ap/180 k-m² enint. 1 ap/50 k-m²
Vyöhyke 2a	Väh. 1 ap/100 k-m² enint. 1 ap/30 k-m²	Väh. 1 ap/100 k-m² enint. 1 ap/50 k-m²
Vyöhyke 2b	Väh. 1 ap/100 k-m² enint. 1 ap/30 k-m²	Väh. 1 ap/100 k-m²
Vyöhyke 2c	Väh. 1 ap/80 k-m² enint. 1 ap/30 k-m²	Väh. 1 ap/100 k-m²
Muut alueet	Väh. 1 ap/50 k-m² enint. 1 ap/25 k-m²	Väh. 1 ap/60 k-m²

Autopaikat:

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

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

Vähennykset:

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

Lisätietoja

Autopaikat:

Kadunvarsipysäköinti:

- Alle 600 k-m2 kokoisten kivijalkaliiketilojen läheisyyteen, max 300 m:n etäisyydelle, on pyrittävä osoittamaan yleistä lyhytaikaista asiointipysäköintiä vähintään 1 ap/200 k-m2.

Vähennykset:

Vuorottaispysäköinti:

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

Sähköautojen latauspaikat:

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

Liiketilat

Mitoitusohje

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

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

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

Lisätietoja

Pyöräpaikat:

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

Mitoitusohje

PERUSKOULU

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

Autopaikat:

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

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

Pyöräpaikat

Seuraava pyöräpaikkojen laatutaso vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä:

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

PÄIVÄKOTI

Päiväkotien pysäköinnin mitoitus on esitetty päiväkotien suunnitteluohjeessa.

Lisätietoja

PERUSKOULU

Autopaikat:

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

Vuorottaiskäyttö:

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

Pyöräpaikat

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

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot

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

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

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

Liikkumisesteisten autopaikat sisältyvät perusmitoitukseen:

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

LUTE: Esteettömiä autopaikkoja 1 ap 20 ap, 2021 vähäs

Liite, muut palvelut

Muiden palveluiden ohjeelliset pysäköinnin mitoitusarvot

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

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

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

VD/8563/10.02.08.02/2024
SP/ATi

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

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

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

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue on pyytänyt asiasta oikeudellisen arvioinnin oikeustieteen tohtori ja Aalto-yliopiston talousoikeuden professori Ari Ekroosilta kaupunkiympäristölautakunnan 11.2.2025 kokouksessa käydyn keskustelun perusteella. Ekroos selostaa laatimansa arvioinnin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja oikeudellinen arviointi on päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.

Käsittely:
Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:
- YK2020 kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, 11.2.2025
- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa
- Ekroos, Ari: Oikeudellinen arviointi yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta, 3.3.2025

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

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

YK2020 kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025

Aineiston tarkoitus

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

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

Yleiskaavan tiivistelmä, s 7

Yleiskaavan tulkinta, yleisesti

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

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

Tässä keskitytään kestävän kasvun vyöhykkeelle sijoittuviin alueisiin.

Yleiskaavan asuinaluemerkintä (A) ja siihen liittyvät määräykset

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

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

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

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

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

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

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

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

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

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

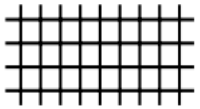
- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

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

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

Yleiskaavan kestävän kasvun vyöhyke

Strategiset kehittämismerkinnät



Kestävän kasvun vyöhyke

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

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

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

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

Olemassa olevan pientaloalueen muuttaminen osittain kerrostaloalueeksi

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

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

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

Pientaloalueen muuttamista puoltavia tekijöitä

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

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

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

Kestävän kasvun vyöhykkeen ulkopuolella rakentaminen rajoittuu pientaloalueilla kolmeen kerrokseen.

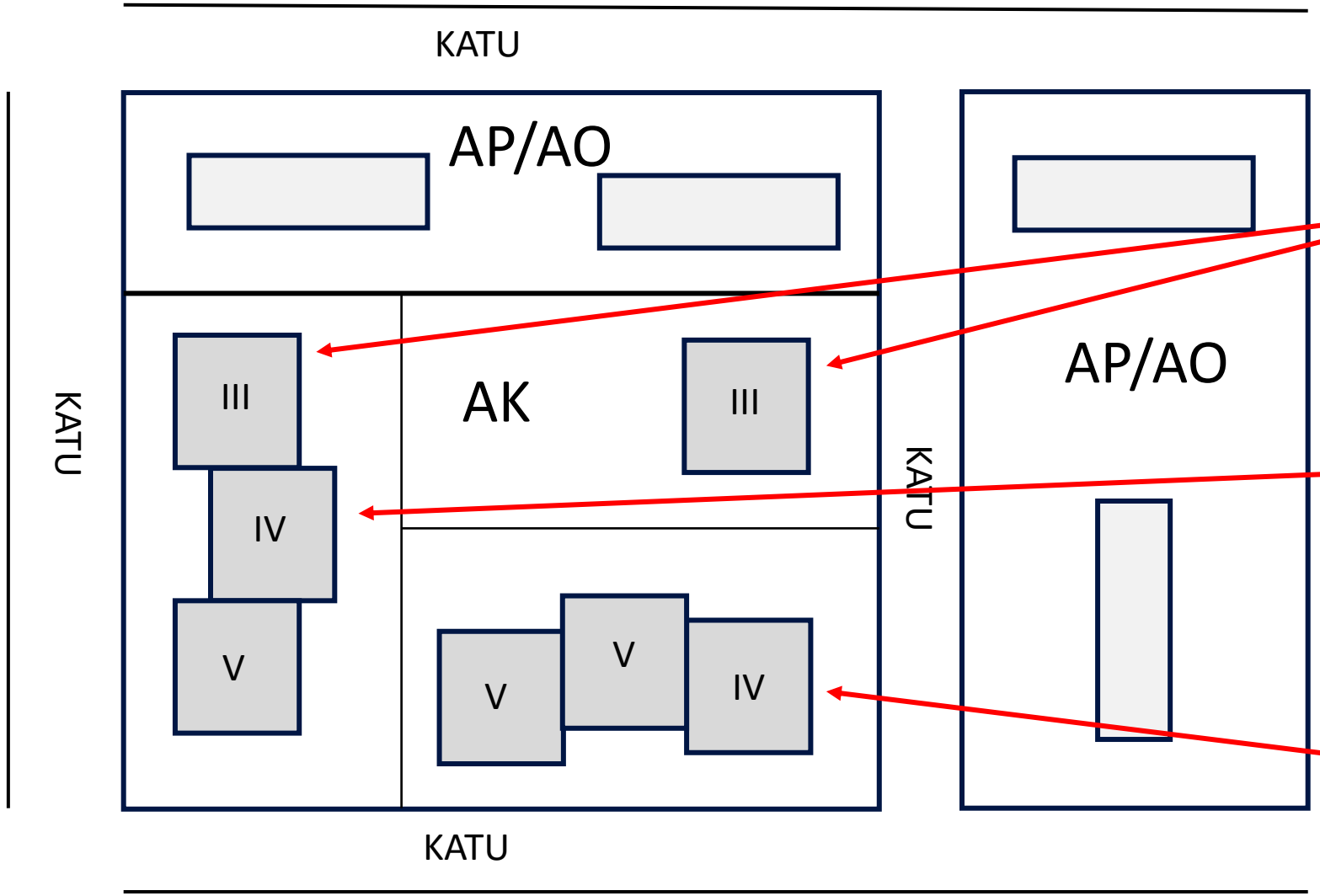
Kaavamuutoksissa huomioon otettavia seikkoja

Pientaloalueen reunalla kerrostalokaavoja laadittaessa on otettava huomioon:

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

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

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



Pientalotontin rajan vieressä oleva rakennus tai rakennuksen osa > rajoitus III kerrosta.

Rakennuksen osa, joka ei ole pientalotontin rajan vieressä > ei rajoitusta kerroslukuun

Tulevan kerrostalon ja olemassa olevan pientalotontin välissä on katualue > ei rajoitusta kerroslukuun.

Lakimies Heino Pitkänen
11.2.2025

VANTAAN PIENTALOALUEITA KOSKEVAN YLEISKAAVAMÄÄRYKSEN TULKINTA ASEMAKAAVOJA LAADITTAESSA

Johdanto

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

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

Lainsäädäntö

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

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

AKL 54 §:n 1 momentti:

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

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

Ohjausvaikutuksen tulkinnan pääsääntö

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

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

Vantaan kaupungin pientaloalueita koskeva kolmikerroksisuussääntö

Vantaan kaupungin yleiskaavan 2020 asiaa koskevat määräykset:

A

Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

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

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

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

AP

Pientalovaltainen asuinalue

Alue varataan pientaloasumiseen.

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

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

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

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

Strategiset kehittämismerkinnät

Kestävän kasvun vyöhyke

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

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oikeuskäytännön tiivistetty yhteenveto

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

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

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

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

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

Turun HAO 28.11.2014 14/0360/1:

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

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

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

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

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

kirjoitettua kolmen kerroksen sääntöä: määräyksen rikkominen ei ole tavanomaista yleiskaavan tarkentumista, vaan enemmänkin ehdottoman määräyksen vastaista toimintaa.
Koska ohjausvaikutuksen lainmukaisuuden tulkinta on aina korostetun tapauskohtaista ja yleispätevää tulkintaa ei pysty ennakolta antamaan, on joka tapauksessa perusteltua ensi vaiheessa kaavoittaa rohkeasti tulkintaohjeessa esitetyllä tavalla, jotta saadaan Vantaan kaupungin omaa yleiskaavaa ja erilaisten asemakaavojen erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä. Yleiskaavan muuttaminen lienee käytännössä mahdoton vaihtoehto.

Oikeuskäytännöstä tunnistettuja hyväksyttäviä syitä poikkeamiselle

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

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

Yhteenveto

Edellä esitetyn perusteella yhteenvetona todetaan seuraavaa:

1) Poikkeaminen saattaa olla sallittua tietyissä tilanteissa rajatusti ja vähäisessä määrin, jos poikkeamiselle pystytään esittämään vankat maankäytölliset perusteet. Täydennysrakentamisen sijoittuessa ”Kestävän kasvun vyöhykkeelle” ja asemakaava-alueiden rajoja määrittäessä yleiskaava-alueiden rajoilla poikkeaminen saattaa olla perustellumpaa; ja

2) tulkintaohjeen linjausta voi ensi vaiheessa noudattaa, jotta saadaan Vantaan kaupungin yleiskaavan ja alueiden erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä, eli tulkintaohjeen noudattaminen asemakaavoituksessa ei itsessään ole lainvastaista yksittäistapauksissa ennen mahdollisten valitusten käsittelyä; mutta

3) tulkintaohjeen kolmen kerroksen sääntöä koskeva laaja linjaus on erittäin todennäköisesti monissa yksitäistapauksissa lainvastainen, mikäli asemakaavapäätöksestä valitetaan kerroslukumäärän perusteella. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisuus on yleisin kaavapäätöksen kumoamissyy hallintotuomioistuimissa.

Liitteet

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

Lähteet

<u>Tutkitut oikeustapaukset:</u>

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

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

Kirjallisuus

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

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

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

Ari Ekroos
OTT, Talousoikeuden professori

3.3.2025

OIKEUDELLINEN ARVIOINTI YLEISKAAVAN JA ASEMAKAAVAN SUHTEESTA

Vantaan kaupunki on tiedustellut käsitystäni Vantaan yleiskaava 2020 mukaisten kestävän kasvun vyöhykkeen suhteesta yleiskaavan A- ja AP-alueisiin, kun laaditaan kaupunkirakennetta tiivistäviä asemakaavoja. Erityinen kysymys A- ja AP-alueilla koskee sitä, milloin olisi mahdollista laatia asemakaava, joka sallisi yleiskaavan A- ja AP-alueilla rakennuksia, joissa olisi yli kolme kerrosta. Näitä tilanteita varten on laadittu kaupungin sisäinen ohje, jota lainsäädännön ja oikeuskäytännön ohella tarkastellaan oikeudellisesta näkökulmasta.

Lausuntoa laatiessani käytössäni on ollut seuraavat asiakirjat:

- Vantaan yleiskaava 2020, kaupunginvaltuusto 25.1.21, voimaan 11.1.2023;
- Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) selostus (päivitetty selostus 11.1.2023);
- YK2020, kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla, Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025;
- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa, Lakimies Heino Pitkänen 11.2.2025, Vantaan kaupunki;
- Hakala, Maria: Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018, s. 329–391, 26.11.2018.

1. Vantaan yleiskaavasta

Vantaan yleiskaava 2020:ssa tarkastelun kohteena olevan kysymyksenasettelun kannalta keskeisimmät yleiskaavamerkinnät ja -määräykset ovat kestävän kasvun vyöhyke (KKV), joka on strateginen kehittämismerkintä; sekä maankäyttömerkinnät A, asuinalue ja AP, pientalovaltainen asuinalue.

Kestävän kasvun vyöhykettä (KKV) koskee seuraava määräys:

> Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva **vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan**. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen

> keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. **Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.**

Asuinalueita (A) koskee seuraava määräys:

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

Pientalovaltaisia asuinalueita (AP) koskee seuraava määräys.

> Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. **Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta.** Pientaloalueen **rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina**. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Yleiskaavassa asetetaan maankäyttömerkinnöissä ja A- ja AP-alueita koskeva selkeä sääntö, jonka mukaan suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Tämä sääntö koskee A- ja AP alueiden olemassa olevia pientaloalueita. Yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhyke on osittain päällekkäinen A- ja AP-alueiden kanssa ja ensisijaisesti tälle vyöhykkeelle ohjataan kunkin kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen. Pientaloalueet on huomioitu kestävän kasvun vyöhykkeellä määräyksellä, jonka mukaan tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. A- ja AP-alueiden osalta maankäytön tehostaminen kolmikerrossääntö huomioon ottaen ei ole selkeää pelkästään yleiskaavan pohjalta. Tämän vuoksi on laadittu sääntöä tulkitseva ohje (YK2020, kolmikerroksisuussääntö yleiskaavan A- ja AP-alueilla).

Asuinalueita ja pientalovaltaisia asuinalueita koskevista määräyksistä käy ilmi, että pientaloalueen rakennetta voidaan muuttaa, kun asemakaavat laaditaan

riittävän laajoina kokonaisuuksina. Kestävän kasvun vyöhykkeillä tehokkuuden muutokset tulee kuitenkin suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Molemmat määräykset tähtäävät samaan päämäärään, eikä muutoksia voisi tehdä esimerkiksi yhtä tonttia koskien. Rakenteen muuttaminen voinee ainakin asuinalueiden osalta tarkoittaa tässä yhteydessä myös sitä, että alueen tehokkuus kasvaisi korkeampien rakennusten myötä. Ainakin osittain määräykset ovat tältä osin saman suuntaisia.

Yleiskaavan selostuksen (selostus s. 61) mukaan tulevaisuuden asuinalueille tavoitteena on sallia niin kerrostalojen ja pientalojen yhdistelyä kuin näiden talotyyppien välimuotojen ja variaatioiden kehittyminen. Lisäksi tuodaan esiin, että vilkkaiden katujen varsilla olevien pientaloalueiden viihtyisyyttä voisi parantaa toteuttamalla katujen varsille sopivia tehokkaita asuintalomalleja, mitä ei määritellä kerrostaloina. Selostuksen mukaan asuinalueilla (A) on sallittua rakentaa monenlaisia erinäköisiä asuntovaltaisia alueita ja paikan kaupunkirakenteellinen sijainti ohjaa kunkin alueen tavoitetasoa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa (selostus s. 64). Pientalovaltaisten alueiden (AP) osalta selostuksessa todetaan, että alueilla voi olla yksittäisiä kerrostalokortteleita (selostus s. 66).

Selostuksessa ei tuoda nimenomaisesti esille perusteluita A- ja AP-alueiden kolmikerroksisuussäännölle. Määräykset näet lisättiin yleiskaavatoimikunnassa 22.10.2020 ja syyksi tuodaan esille asiakaspalaute A-alueilla sijaitsevien pientaloalueiden asukkailta (selostus s. 184). Selostus sisältää kuitenkin pientalon määritelmän, jonka mukaan yleiskaavamääräyksissä viitattu pientalo on asuinrakennus, jossa on yhden tai useamman asunnon käsittävä maksimissaan kolmekerroksinen asuinrakennus, jossa jokaiseen asuntoon on maantasosta oma sisäänkäyntinsä.

2. Lainsäädäntö ja sen esityöt

Alueidenkäyttölain 42 §:n 1 momentti, joka koskee yleiskaavan ohjausvaikutusta, ja alueidenkäyttölain 54 §:n 1 momentti, jossa säädetään yleiskaavan ohjeena olemisesta, ovat hyvin yleisiä säännöksiä yleiskaavan ja asemakaavan välisestä suhteesta. (Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nimi muutettiin

alueidenkäyttölaiksi (AKL) 1.1.2025 alkaen (752/2023).)

AKL 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Ohjeena olemista on käytännössä tulkittu tiukemmin kuin mitä sanamuodosta on yleiskielisesti luettavissa. Lain esityöt (HE 101/1998) ovat säännöksen yksityiskohtaisten perustelujen osalta varsin niukat, eikä niissä juurikaan avata ohjeena olemista. Maakuntakaavan oikeusvaikutuksia koskevan AKL 32 §:n yksityiskohtaiset perustelut ovat tässä suhteessa edes hieman laajemmat. Niiden mukaan sanonta "on ohjeena" kuvaa kaavan yleispiirteistä luonnetta ja sallii kaavajärjestelmän tarkoituksenmukaisen toimivuuden kannalta tarpeellisen joustavuuden. Kaavan yleispiirteinen luonne onkin otettava huomioon kaavan ohjausvaikutuksia koskevan säännöksen soveltamisessa. Kaavassa esitetyt alueiden käytön periaatteet ja aluevaraukset täsmentyvät alueiden käytön suunnittelussa. Nämä perustelut ovat relevantteja myös yleiskaavan osalta.

AKL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään. Huomioon ottamista tulkitaan käytännössä yleiskielestä jonkin verran poiketen siten, että se tarkoittaa yleiskaavan noudattamista. AKL 54 §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ohjeena oleminen tarkoittaa asemakaavaa laadittaessa sitä, että yleispiirteisissä kaavoissa tehdyt maankäytölliset ratkaisut on otettava asemakaavan laatimisen perustaksi ja niissä tehdyistä maankäyttöä koskevista perusratkaisuista voidaan poiketa vain rajoitetusti. Perustelujen mukaan asemakaavalla kuitenkin tarkennetaan yleispiirteisissä kaavoissa tehtyjä ratkaisuja.

Tulkinnan kannalta keskeistä siis on, että maankäytöllisiä ratkaisuja noudatetaan ja niistä voidaan poiketa vain rajoitetusti. Perusteluissa tuodaan kuitenkin esiin poikkeamisen mahdollisuus ja yhdessä tarkentamisen kanssa säännöksen tulkinnanvara yleiskaavan ratkaisuista poikkeamisen osalta nousee esille.

AKL 42 §:ään lisättiin vuonna 2017 uusi 4 momentti (230/2017), joka mahdollistaa asemakaavalla poikkeamisen ilmeisen vanhentuneesta

yleiskaavasta. Säännös ei siis lähtökohtaisesti voi tulla lähivuosina sovellettavaksi Vantaan yleiskaavan osalta, mutta siinä esille tuotu ”sopeutuminen yleiskaavan kokonaisuuteen” voisi muutoinkin ainakin joltakin osin olla käyttökelpoinen argumentoitaessa yleiskaavasta poikkeavia ratkaisuja.

AKL 54 §:n 3 momentti on eräänlainen perälautasäännös myös sellaisissa tapauksissa, joissa asemakaavan mukainen ratkaisu poikkeaisi yleiskaavasta. Säännös sisältää elinympäristön heikentämiskiellon ja kohtuuttoman haitan aiheuttamiskiellon.

3. Tiivis katsaus oikeuskäytäntöön

Asemakaavan yleiskaavan mukaisuudesta on varsin paljon korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntöä. Sitä tarkastellaan seuraavassa vain sellaisten ratkaisujen osalta, joissa on kysymys asemakaavasta, joka jossakin suhteessa poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta. Tarkastelun piiriin ei ole otettu ratkaisuja, joissa on ollut kysymys esimerkiksi suojeluasiasta tai ranta-alueesta, kun niissä kysymyksenasettelu poikkeaa merkittävästi Vantaan yleiskaavan alueelle laadittavien asemakaavojen tilanteesta.

Ratkaisu **KHO 2021:159** on kiinnostava ja monessa suhteessa verrannollinen suhteessa kysymyksenasetteluun. Keravan yleiskaavassa 2016 alue oli osoitettu merkinnällä AP-1 pientalovaltaiseksi alueeksi, mutta asemakaavan muutoksella vuonna 2019 alueelle osoitettiin asuinkerrostalojen korttelialue AK-91, jolle sai rakentaa enintään 1950 km2:n suuruisen asuinkerrostalon. Kyseinen korttelialue rajautui yleiskaavassa C-2- ja PY-alueisiin. Asemakaavan muutosalueen lähiympäristön rakennuskanta muodostui kaavamuutosalueen lännen ja luoteen puoleisilla osilla asuinkerrostaloista ja seurakuntarakennuksista sekä kaavamuutosalueen koillispuolella pientaloista. Kaavamuutosalueen ja sen kaakkoispuolella sijaitsevan pientaloalueen väliin jäi lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

KHO katsoi, että kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen muutti alueen kaupunkikuvaa, mutta alueen perusluonne ei kaavamuutoksen johdosta kuitenkaan olennaisesti muuttunut, kun otettiin huomioon kaava-alueen

lähiympäristön rakennuskannan monimuotoisuus sekä kaavamuutoksella mahdollistetun rakentamisen liittyminen muuhun kaupunkirakenteeseen yleiskaavassa osoitettujen eri maankäyttömuotojen raja-alueella. Lisäksi KHO:n mukaan kaavamuutoksella osoitetun rakentamisen voitiin arvioida sopeutuvan olemassa olevaan asuinrakenteeseen, eikä kaavamuutoksen mahdollistama rakennustehokkuus merkinnyt AP-1-alueelle yleiskaavassa määrätyn aluetehokkuuden huomattavaa muuttumista. KHO toi myös esille, että uudisrakennuksen sopeutuminen kaupunkikuvaan oli lisäksi varmistettu kaavamuutokseen sisältyvillä rakennuksen massoittelua ja julkisivujen toteuttamista koskevilla kaavamääräyksillä.

KHO:n mukaan asemakaavan muutoksessa oli edellä mainitut seikat huomioon ottaen ollut kysymys sellaisesta yleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisesta, jota ei ollut pidettävä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 1 momentin vastaisena. Yleiskaava oli siten ollut asemakaavan muutosta laadittaessa riittävästi ohjeena. KHO kumosi hallinto-oikeuden päätöksen ja kaupunginhallituksen päätöksestä tehty valitus hylättiin.

Edellä mainitussa ratkaisussa huomion arvoisia seikkoja ovat ainakin seuraavat:

- pienialaisuus,
- merkittävien vaikutusten puuttuminen,
- alueen perusluonteen muuttumattomuus, vaikka rakentaminen muutti alueen kaupunkikuvaa,
- kaava-alueen lähiympäristön rakennuskannan monimuotoisuus,
- rakennustehokkuus ei merkinnyt AP-1-alueelle yleiskaavassa määrätyn aluetehokkuuden huomattavaa muuttumista, sekä
- kaavamääräykset, jotka koskivat rakennuksen massoittelua ja julkisivujen toteuttamista.

KHO piti edellä mainittujen seikkojen valossa asemakaavan muutosta yleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisena ja yleiskaava oli ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa.

Vantaan näkökulmasta ratkaisu **KHO 2021:53** ei ole erityisen mielenkiintoinen Vantaan problematiikan kannalta, kun siinä ratkaisun kannalta keskeisenä tekijänä oli yleiskaavan vanhentuneisuus, vaikka sallitun maankäytön muutos olikin merkittävä. Ratkaisussa KHO 2021:53 oli kysymys Kirkkonummen vuonna 2000 lainvoimaiseksi tulleessa yleiskaavassa VR-alueeksi osoitetusta alueesta, jolle hyväksyttiin vuonna 2019 AK-alueen sisältänyt asemakaava. Asemakaavan AK-korttelialueet sijoittuivat moottoritien liittymän läheisyyteen. Yleiskaavassa

pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) järven rantaan osoitettu alue oli puolestaan osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL).

KHO katsoi, että kun otettiin huomioon erityisesti alueella voimassa olleen yleiskaavan vahvistamisesta kulunut aika, yleiskaavan vahvistamisen jälkeen maakuntakaavaan ja aluetta koskeviin strategisiin suunnitelmiin tehdyt muutokset sekä liikenteestä johtuvien meluhaittojen lisääntyminen, KHO katsoi selvitetyksi, että yleiskaava oli asemakaavaa laadittaessa ollut ilmeisen vanhentunut ja yleiskaavasta poikkeamiseen oli ollut perusteltu syy. Asemakaavassa oli samoin kuin yleiskaavassa osoitettu aluevarauksia sekä asuinrakentamiseen että virkistyskäyttöön. Tämän vuoksi ja kun otettiin huomioon, että asemakaavan aluevarausten sijoittamiselle yleiskaavasta poikkeavasti oli ollut maankäytöllisesti hyväksyttävät perusteet, asemakaavan oli katsottava sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen. Asemakaavaa laadittaessa oli otettu riittävällä tavalla huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset myös siltä osin kuin oli kyse virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyydestä.

Ratkaisussa KHO 2016:133 oli kysymys Tampereen yleiskaavassa 2000 PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja hallinnon alue) osoitetusta alueesta, jolle hyväksyttiin KYY-3- ja AK-41-alueita (julkisten palveluiden ja asuinkerrostalojen alueet) sisältävä asemakaava vuonna 2015. Kyseinen alue rajautui alueisiin, joille oli yleiskaavassa osoitettu laajoja kerrostalovaltaisia alueita (AK).

KHO katsoi, että yleiskaavan PY-alue sijoittui vain osaksi kysymyksessä olevan asemakaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ja se rajautui alueisiin, joille oli yleiskaavassa osoitettu laajoja kerrostalovaltaisia alueita (AK). Asemakaavan muutoksessa oli KHO:n mukaan kysymys yleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisesta ja yleiskaava oli näissä oloissa ollut asemakaavan muutosta laadittaessa riittävästi ohjeena.

Ratkaisu **KHO 11.09.2015 taltio 2377** koski Kokkolan ydinkeskustassa asemakaavaa, jossa muutos koski kahta korttelia siten, että rakennustehokkuus ylitti yleiskaavan mukaisen tehokkuuden. Asemakaava koski lisäksi yleistä pysäköintialuetta. Yleiskaavalla oli kuitenkin tavoiteltu joustavaa ohjaustapaa, vaikka siinä oli kaavamääräyksin määritelty rakentamistehokkuudet eri

käyttötarkoituksille. Yleiskaavassa oli määrätty, että tämä enimmäistehokkuus voidaan asemakaavassa ylittää erityisistä toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Lisäksi edellytyksenä oli, että pihatilat, asukkaiden oleskelualueet, autopaikoitus ja muut toiminnan ja ympäristön kannalta keskeiset vaatimukset voidaan osoittaa hyvin toteutettaviksi.

KHO katsoi, että yleiskaavan mukaisesta rakentamistehokkuudesta poikkeamiselle oli kaava-aineistossa esitetty yleiskaavamääräyksessä edellytetyt erityiset toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset syyt ja asemakaavan muutos täytti myös muut kaavamääräyksessä määritellyt edellytykset. Kun lisäksi otettiin huomioon asemakaavan muutoksessa AK-alueita koskien annetut kaupunkikuvan huomioon ottamista koskevat määräykset, yleiskaava oli ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutoksessa osoitettujen rakennusoikeuksien ja suurimpien sallittujen kerroslukujen osalta. KHO totesi lisäksi, että koska korkeammalle rakentamistehokkuudelle oli hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, ei asemakaavan muutos ollut lainvastainen myöskään maanomistajien tasapuoliseen kohteluun liittyvillä perusteilla.

Ratkaisusta voisi Vantaan tilanteen osalta huomioida esimerkiksi yleiskaavassa olleet toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset syyt ja sen, että kun asemakaavassa huomioidaan kaupunkikuvaa koskevat määräykset, yleiskaava oli ollut riittävästi ohjeena asemakaavan muutoksessa.

Ratkaisu KHO **8.9.2016 taltio 3760** koski Lahdessa aluetta, joka oli maakuntakaavassa osoitettu asuinalueeksi (A) ja eteläosastaan työpaikka-alueeksi (TP). Lisäksi alueella on luonnonsuojelukohde (SL). Yleiskaavassa 2012 alueelle oli osoitettu A-33- ja A-36-alueita, T-15-alue ja VL-34-alue. Alueella oli ennestään 16 omakotitaloa ja alue muuttui asemakaavan myötä uudeksi pientaloalueeksi. Vuonna 2014 laaditun asemakaavan mukainen suunnittelualue (90 ha) oli pääosin rakentamatonta metsää ja peltoa. Asemakaavassa Löylykadun pään ja Kippokadun itäpuoliset tontit ovat yleiskaavan VL-34 -alueen puolella. Kytölänkadun pohjoispuolelle ei ollut tarkoituksenmukaista osoittaa toimitila-aluetta, sillä se olisi tullut yksityisen maanomistajan asuintilan viereen. Tämän vuoksi yleiskaavan T-15-alueen osa oli kaavoitettu asumiseen ja palvelurakentamiseen. Kytölänkadun eteläpuolelle jäänyt yleiskaavan T-15-

alueen osa oli alueellisesti toimitilarakentamiseen liian pieni ja maaperältään huono. Toimitilarakentamiselle sopiva paikka on haettu yleiskaavan T-15-alueen länsireunalta, osin VL-34 -alueen puolelta.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi kaavapäätöksen kolmen korttelin osalta, sillä sen mukaan selvitysten perusteella ei voitu arvioida luonnonarvojen vaalimisen edellytyksen täyttymistä liito-oravaan liittyen. Muilta osin HAO hylkäsi valitukset. HAO katsoi, että poikkeaminen yleiskaavasta ei merkinnyt poikkeamista yleiskaavan keskeisistä periaatteista eikä vaarantanut kaavan tavoitteita. KHO hylkäsi jatkovalitukset ja viittasi HAO:n perusteluihin, eikä muuttanut päätöksen lopputulosta.

HAO:n ratkaisussa on pantava merkille se, että yleiskaavan keskeisistä periaatteita ei poikettu ja se, että kaavan tavoitteet eivät vaarantuneet.

Ratkaisu **KHO 3.1.2014 taltio 14** koski asemakaavan muutosta, jossa oli osoitettu liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) 28.000 k-m2:n kokonaisrakennusoikeus, josta enintään 4.200 k-m2 sai käyttää muun erikoistavaran kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja varten. Lisäksi KL-1-alueelle sai sijoittaa vähintään 400 k-m2:n ja enintään 2.000 k-m2:n suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Yleiskaavassa ensisijaiseksi käyttötarkoitukseksi on osoitettu teollisuus ja varastointi (T)

KHO katsoi, että kun otetaan huomioon asemakaavan KL-1-alueelle osoitetun kokonaisrakennusoikeuden määrä ja mahdollisuus toteuttaa siitä 6.200 k-m2 muina kuin paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloina, yleiskaava ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentissa ja 54 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tässä tapauksessa alueen käyttötarkoitus olisi muuttunut erittäin oleellisesti ja kysymys oli myös kaupan ohjauksesta, eikä ratkaisusta voi saada oikeusohjeita Vantaan kysymyksenasettelun kannalta.

Ratkaisussa **Turun HAO 28.11.2014 (14/0360/1)** oli kysymys vuoden 2009 yleiskaavan C2-alueesta, jolle ei yleiskaavan mukaan saanut sijoittaa asumista, eikä sellaista toimintaa, joka aiheuttaa runsasta ajoneuvoliikennettä. Kaavan C-

2-alueiden osalta kaavaselostuksessa oli erityisesti todettu, etteivät ne sovi asumiselle kahdesta suunnasta, ratapihalta ja viereiseltä kadulta, kantautuvan liikenteen melunvuoksi. Vuonna 2014 asemakaavan muutoksessa alue oli osoitettu asunrakennusten korttelialueeksi (AK-1). Alue käsitti yhden tontin ja sen pinta-ala oli noin 0,6 ha. Sallittu rakennusoikeus oli 6 750 k - m2 ja kaavamuutos mahdollisti 100-120 asunnon rakentamisen.

Turun HAO kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen. Sen mukaan asemakaavan muutos on selvästi osayleiskaavan C-2-alueen kaavamääräyksen vastainen. HAO katsoi, että kyseessä oli varsin uusi osayleiskaava, jossa on ratkaistu laajemman ratapiha-alueen ja sen lähiympäristön maankäyttö yksittäiseen asemakaavamuutokseen verrattuna pidemmällä aikajänteellä. Yleiskaava HAO:n mukaan ollut ohjeena alueeltaan suppeaa asemakaavan muutosta laadittaessa. HAO totesi, että asiassa ei ole esitetty mitään maankäyttöön liittyvää syytä yhden tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen yleiskaavasta poiketen. HAO toi lisäksi esille, että vaikka kaavamuutoksen yhteydessä laaditut selvitykset jossain määrin tukivat sitä, että kaavamuutosalueelle voitaisiin tiukkoja melua ja turvallisuutta koskevia määräyksiä noudattaen osoittaa asumista, ne eivät kuitenkaan olleet riittävä peruste merkittävälle poikkeamiselle yleiskaavasta. HAO:n mukaan osayleiskaavasta olennaisesti poikkeavan maankäytön ratkaiseminen ei ollut mahdollista yhtä tonttia koskevalla asemakaavan muutoksella, vaan laajempaa aluetta koskevalla yleiskaavallisella suunnittelulla.

AKL 54.3 §:ssä säädettyjä perälautasäännöksiä koskevaa oikeuskäytäntöä ei ole tarpeen tässä yhteydessä käsitellä, koska niissä ei ole ollut kyse yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta. Esimerkkeinä voidaan kuitenkin mainita ratkaisut: KHO 2008:60 (kohtuuton rajoitus, Luvia, ei kysymys yleiskaava vs. asemakaava tilanteesta) ja KHO 2004:33 (elinympäristön merkityksellinen heikentäminen, Hamina, ei yleiskaava vs asemakaava).

4. Yleiskaavan tulkintaohjeesta

Vantaan kaupunki on laatinut kolmikerroksisuussääntöä koskevan tulkintaohjeen yleiskaavan A- ja AP-alueita varten. Ohjeen keskeisenä tarkastelun kohteena

ovat kestävän kasvun vyöhykkeet ja niiden suhde A- ja AP-alueita koskeviin yleiskaavamääräyksiin.

Tulkintaohjeessa tuodaan ensin yleisiä tulkintaan liittyviä kysymyksiä kuten se, että yleiskaavan maankäyttömerkinnöillä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus. Ohjeen mukaan alueelle voi ja tulee sijoittaa myös muuta maankäyttöä, esimerkiksi palveluita asumisen alueelle. Ohjeen mukaan yleiskaavassa eri maankäyttömuotojen välisen rajan sijainti on likimääräinen ja sen sijainti sekä alueiden lopullinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa. Esille tuodaan myös, että yleiskaavaa ei ole mielekästä laatia tonttikohtaisella tarkkuudella, ja että 2020 yleiskaavassa on siirrytty edellistä yleiskaavaa yleispiirteisempään esitystapaan. Lisäksi todetaan, että yleiskaavan tulkinta on aina paikkaan sidottua.

Tulkintaohjeessa tuodaan yleisesti esiin, että yleiskaavassa on paikoitellen keskenään ristiriitaisia merkintöjä, ja että merkintöjen tulkinta tehdään asemakaavatyössä, jossa ristiriitaiset tavoitteet pyritään sovittamaan yhteen mahdollisimman hyvin. Yleiset tulkintaohjeet ovat hyvin linjassa AKL:n säännösten kanssa.

Tulkintaohjeessa tärkeimmät tulkintalinjaukset koskevat olemassa olevan pientaloalueen muuttamista osittain kerrostaloalueeksi A-alueilla, joilla on ollut sekä kerrostaloja ja pientaloja yleiskaavaa hyväksyttäessä. Yleisenä ohjeena tuodaan ensin esille, että pientalovaltaisten asuinalueiden on tarkoitus jatkossakin säilyä pientalovaltaisina. Toiseksi esitetään, että pientalovaltaisillakin alueilla voisi alueen keskustassa tai aseman läheisyydessä olla tarpeen nostaa tehokkuutta ympäröivä maankäyttö huomioon ottaen. Kolmanneksi katsotaan, että pientaloalueen keskellä 3 kerrosta maksimi olisi kerrosten maksimäärä.

Yleiskaavan määräyksiä mukaillen tulee muuttavat asemakaavat ohjeen mukaan aina laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina, jotta kaupunkikuva- ja rakenne pysyvät hallinnassa. Ohjeessa katsotaan, että kestävän kasvun vyöhykkeellä, eli aseman läheisyydessä tai tehokkaan joukkoliikenteen ääressä, olemassa olevaa pientaloaluetta kerrostaloalueeksi muuttavia asemakaavoja puoltavat erityisesti tietyt tekijät. Näitä ovat ohjeen mukaan seuraavat:

1. suunniteltava alue sijaitsee pientaloalueen reunalla ja rajoittuu olemassa olevaan kerrostaloalueeseen;
2. suunniteltava alue muodostaa pientaloalueen keskustan ja alueen julkisten tai kaupallisten palveluiden synnyttäminen tai säilyttäminen edellyttää lisärakentamista asukaspohjan laajentamiseksi;
3. suunnittelukohde sijaitsee alueen pääkadun varrella, sekä
4. kerrostalorakentamisella saadaan suojatuksi viereen jäävää pientaloaluetta ympäristöhäiriöiltä, esimerkiksi liikennemelulta.

Lisäksi tuodaan esiin, että kestävän kasvun vyöhykkeen ulkopuolella rakentaminen rajoittuu pientaloalueilla kolmeen kerrokseen. Lisäksi tulkintaohjeen mukaan tulkittaessa, onko alue pientaloaluetta, otetaan huomioon voimassa olevan asemakaavankin merkinnät, jotka saattavat mahdollistaa muutosta. Tällä seikalla on suuri merkitys, jos asemakaavaa muutetaan, mutta se ei kuitenkaan täysin poista mahdollista ristiriitaa yleiskaavan ja asemakaavan muutoksen väliltä.

Vaikka tulkintaohjeen mukaan edellä olevassa luettelossa esitettyjä yleisiä seikkoja kutsutaan ”puoltaviksi tekijöiksi”, luettelon kohdat kuitenkin tavallaan ilmaisevat myös ”tulkintasääntöjä”. Luettelon ensimmäinen kohta (sijaitsee pientaloalueen reunalla ja rajoittuu olemassa olevaan kerrostaloalueeseen) rajaa ensinnä mahdolliset muutosalueet pientaloalueiden reunoille. Toiseksi se edellyttää, että alue rajautuu kerrostaloalueeseen. Näitä ”tulkintasääntöjä” voidaan lähtökohtaisesti pitää asianmukaisina lähtökohtina.

Luettelon toinen kohta (alue muodostaa pientaloalueen keskustan) sisältää toisen rajoituksen ja samalla oikeastaan toisentyyppisen tarpeen sallia yli kolmekerroksista rakentamista. Edellytyksenä näillä alueilla olisi palveluiden synnyttäminen tai säilyttäminen lisärakentamalla asukaspohjan laajentamiseksi. Pientaloaluetta palvelevien palveluiden osalta kriteerejä voidaan pitää lähtökohtaisesti asianmukaisina, mutta asukaspohjan laajentaminen voinee palvella pientaloalueella asuvia lähinnä välillisesti. Asukaspohjan laajentamista ei voitane pitää ensisijaisena tekijänä, vaan näillä alueilla keskeisin kriteeri voinee koskea palveluita ja kerrostalorakentamisen mahdollistaminen edesauttaisi tämän toteutumista.

Luettelon kolmas kohta rajaa suunnittelukohteen pääkadun varrelle. Pääkatua ei ohjeessa määritellä, mutta se ei voi olla mikä tahansa asemakaavan mukainen katu. Kriteeri on jossakin määrin avoimempi kritiikille kuin muut luettelossa esille

tuodut seikat.

Luettelon neljäs kohta koskee tilannetta, jossa pientaloaluetta suojattaisiin kerrostalorakentamisella ympäristömelulta tai muulta ympäristöhäiriöltä. Ohje mahdollistaisi hyvin ”suojaavan rakentamisen” hyvin monissa tilanteissa, mutta liikennemelu lienee merkittävin kerrostalorakentamisella suojattavissa oleva häiriö. Ympäristöhäiriöiltä suojaamista voidaan pitää perusteltuna kriteerinä kerrostalorakentamiselle pientaloalueella silloin, kun se muutoin on sovitettavissa alueelle.

Tulkintaohjeessa tuodaan esiin seuraavat seikat, jotka on otettava huomioon, jos A-alueelle, joka on kestävän kasvun vyöhykkeellä, laadittaisiin asemakaavan muutos, joka mahdollistaisi kerrostalorakentamista:

1. alueen ja ympäristön ominaispiirteet;
2. rakentamisen korkeuden suhde muuhun ympäristöön;
3. arkkitehtuurin ja mittakaavan liittyminen ympäristöön; sekä
4. alueelle kohdistuvat ympäristöhäiriöt.

Näitä seikkoja voidaan pitää asianmukaisina. Tarvittaessa joistakin näistä huomioon otettavista seikoista voitaisiin sisällyttää määräyksiä asemakaavaan, jotta voitaisiin varmistaa pientaloalueiden luonteen säilyminen.

Tulkintaohjeessa tuodaan esiin myös selkeä ”tulkintasääntö”, jonka mukaan pientalotonttiin rajoittuvalla tontinosalla kerrosluku voisi olla korkeintaan 3. Lisäksi tämän ja muidenkin tulkintasääntöjen havainnollistamiseksi on niihin sisällytetty piirros, jossa havainnollistetaan kolmea kerrosta koskevan rajoituksen ”voimassaoloa” seuraavin sanallisin selityksin:

1. Pientalotontin rajan vieressä oleva rakennus tai rakennuksen osa > rajoitus III kerrosta;
2. Rakennuksen osa, joka ei ole pientalotontin rajan vieressä > ei rajoitusta kerroslukuun; sekä
3. Tulevan kerrostalon ja olemassa olevan pientalotontin välissä on katualue > ei rajoitusta kerroslukuun.

Ensimmäisen kohdan sääntö on selkeä luonnollisesti silloin, kun AK-tontti ja AP/AO tontti rajoittuisivat toisiinsa. Tulkinnanvaraisempi tilanne olisi, jos AK-tontilla, joka rajautuisi AP/AO-tonttiin, sallittaisiin yli 3 kerrosta muilla tontin osilla kuin AP/AO-tonttiin rajoittuvilla osalla. Toisen kohdan sääntö on sinänsä selkeä. Kolmannen kohdan sääntö on sinänsä selkeä, mutta ei voitane soveltaa säännönmukaisesti minkä tahansa kadun ollessa kyseessä. Lisäksi on tietysti

huomattava, että asemakaavan muutoksen tulee täyttää muut tulkintaohjeessa esille tuodut kriteerit.

Tulkinnan periaatteet ovat sinänsä ohjattavissa kaupungin sisäisesti ”tulkintaohjeella”. On itsestään selvää, että tulkintaohjeella ei ole oikeudellista sitovuutta. Asemakaavan muutoksissa lähtökohtana on tietysti oikeudellisesti AKL 42 ja 54 §:n mukaisesti asemakaavoitusta ohjaava yleiskaava, jossa esitetään vahvana yleissääntönä, että olemassa olevilla pientaloalueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Lisäksi pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

Yleiskaavan maankäyttömerkinnät esittävät alueen pääasiallisen sallitun käyttötarkoituksen yleissääntönä. A- ja AP-alueiden määräykset sisältävät mahdollisuuden alueen rakenteen muuttamiseen näiden pääasiallisten käyttötarkoitusten säilyessä. Yleiskaavan strategisiin merkintöihin kuuluvaa kestävän kasvun vyöhykettä voidaan jossakin suhteessa pitää erityissääntönä, jolla pyritään yleiskaavan yleisten tavoitteiden toteutumiseen. Kestävän kasvun vyöhykettä koskevassa yleiskaavamääräyksessä on ainakin osittain huomioitu myös pientaloalueet, joiden osalta tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina. Kun yleiskaavan määräyksiä maankäyttömerkintöjen ja strategisten merkintöjen osalta tarkastellaan kokonaisuutena, erityisesti A-alueilla, mutta myös AP-alueilla on mahdollista muuttaa asemakaavoja siten, että ne mahdollistavat alueella rakennuskorkeudet, jotka ylittävät kolme kerrosta. Tällaisia asemakaavan muutoksia koskisivat kuitenkin erityiset edellytykset, joista tärkeimpiä on käsitelty Vantaan kaupungin laatimassa tulkintaohjeessa.

5. Päätelmiä

Jos A- ja AP-alueille laaditaan asemakaavan muutoksia, jotka mahdollistaisivat kerrostalorakentamista, jossa on yli kolme kerrosta, tietyt tilanteet voisivat olla riskialttiimpia kuin toiset, vaikka tulkintaohjeen ”sääntöjä” noudatettaisiin erittäin tarkasti. Ehkä suurin riski olisi tilanteissa, jossa AP/AO-tontit ja AK-tontit olisivat samassa korttelissa ja AK-tontilla yli kolme kerrosta mahdollistavan rakennuksen osan etäisyys ei pientaloasukkaiden näkemyksen mukaan olisi riittävä

pientalosta (tulkintaohjeen piirroksen 2. kohta). Jonkin verran pienempi riski olisi tilanteessa, jossa AK-tontti olisi kadun toisella puolella ja katu olisi riittävän leveä. Ehkä vähäisempi riski olisi niissä tilanteissa, joissa pystyttäisiin vähentämään ympäristöhäiriöitä, erityisesti liikennemelua, ja rakennusten etäisyydet tulisivat olemaan riittävän pitkiä. Kaikissa tilanteissa olosuhteet ovat erilaisia ja yli kolme kerrosta sallivien asemakaavan muutoksia tulee harkita niiden perusteella. Kaikissa tapauksissa riskejä voidaan luonnollisesti pienentää asianmukaisella vuorovaikutuksella asukkaiden ja muiden tahojen kanssa.

Oikeuskäytännöstä voi saada jonkin verran johtoa siihen, milloin asemakaavan voi katsoa tarkentavan yleiskaavaa eli milloin yleiskaava on ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Tässä suhteessa ratkaisu KHO 2021:159 on antoisin. Relevantin julkaistun oikeuskäytännön valossa voi yleisesti todeta, että liikkumavaraa on ollut, vaikka luonnollisesti kysymys on aina tapauskohtaisesta harkinnasta.

On selvää, että erityisesti muutoksenhakuun liittyviä riskejä ei voida kokonaan poistaa, vaikka asemakaavahanke olisi hyvin perusteltu ja hankkeesta ei aiheutuisi kovin merkittäviä muutoksia ympäristössä. Muutoksenhaussa motiivit voivat joskus olla yleisempiä tai periaatteellisiakin. Muutoksenhakutilanteessa voi kuitenkin olla mahdollista argumentoida yleiskaavan yleisempien tiivistämistavoitteiden kautta ja strategisiin kehittämismääräyksiin nojautuen siten, että lopputulos ei välttämättä olisi yleiskaavan tavoitteiden vastainen.

Keravalla 3.3.2025

Ari Ekroos
Oikeustieteen tohtori
Talousoikeuden professori, Aalto-yliopisto

5/22.10.2020 Yleiskaavatoimikunnan kokous/Pöytäkirja

Aika: 22.10.2020 klo 8.38–12.32
Paikka: valtuustosali, Asematie 7 / Teams
Osallistujat:

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

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

1. Kokouksen avaus

Avattiin kokous klo 8.38.

2. Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen ja hyväksyminen

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

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

3. Yleiskaavan tilannekatsaus

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola kertoo yleiskaavatyön ajankohtaisista asioista.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

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

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4. Yleiskaava (YK0048) hyväksyminen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehtyjä muutoksia esitellään tarkemmin toimikunnan kokouksessa.

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 5

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

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 4

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

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

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

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

”Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

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

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

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Muutokset määräyksiin:</u>

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

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

”Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

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

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

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

Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.”

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

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

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

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

<u>Lisäykset yleiskaavan selostukseen:</u>
Kaavaselostukseen täydennetään lisätietoja asuinalueiden eri talotyyppien jakautumisen logiikasta nykytilanteen perusteella ja eri talotyyppien määritelmistä.

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

Kaavaselostukseen lisätään Lammaslammen Luo-merkintään liittyen seuraava teksti:

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

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

Merkittiin, että päätöskohtaan jätettiin seuraavat pöytäkirjalausumat:

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

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

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

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

Liitteet:

<u>Yleiskaava 2020 (YK0048)</u>

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

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

5. Muistutusten ja lausuntojen vastineiden hyväksyminen

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

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

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

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

Yleiskaavatoimikunta 28.9.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle yleiskaavatoimikunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

Edellisen käsittelyn jälkeen asian liitteisiin on lisätty viimeistellyt lausuntotiivistelmät vastineineen.

Yleiskaavatoimikunta 22.10.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Yleiskaavatoimikunta hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

Päätös:

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

Liitteet:

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

6. Muut asiat

Ei muita asioita.

7. Seuraava kokous

Ei seuraavaa kokousta.

8. Kokouksen päättäminen

Kokous päättyi klo 12.32.

Maria Hakala

MAAKUNTAKAAVAN JA OIKEUSVAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN OHJAUSVAIKUTUS JA SIITÄ POIKKEAMINEN ASEMAKAAVOITUKSESSA

Sisällys

1 JOHDANTO 333

2 OHJAUSVAIKUTUS JOUSTAVANA PÄÄSÄÄNTÖNÄ 338
2.1 Mitä ohjausvaikutus merkitsee? 338
2.2 Ohjausvaikutussäännösten joustava soveltaminen oikeuskäytännössä 343
2.2.1 Valitusperusteet ohjausvaikutuksen tilannekohtaisen tulkinnan havainnollistajina 343
2.2.2 Hallintotuomioistuimet ohjausvaikutuksen joustavuuden tulkitsijoina 343

3 YLEISPIIRTEISEN KAAVAN OHJAUSVAIKUTUKSESTA POIKKEAMINEN JA HYVÄKSYTTÄVÄT EROAVUUDET 355
3.1 Ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja säännöksen merkitys pääsäännölle 355
3.2 Hyväksyttävät eroavuudet yleispiirteisestä kaavasta – milloin ne voidaan sallia asemakaavoituksessa? 360
3.2.1 Oikeuskäytännössä vahvistetut lähtökohdat hyväksyttäville eroavuuksille 360
3.2.2 Selvitysten johtopäätökset hyväksyttävän eroavuuden perusteena asemakaavassa 361
3.2.3 Aluevarauksen vanhentuneisuus hyväksyttävän eroavuuden perusteena 367
3.2.4 Olemassa olevasta maankäytöstä johtuvat syyt maankäyttöratkaisun eroavuuden perusteena 368
3.2.5 Kunnan strategiset linjaukset kaavamuotojen eroavuutta puoltavana seikkana 371
3.2.6 Elinympäristön heikentämiskiellon ja kohtuuttomuuskiellon merkitys arvioitaessa hyväksyttävää eroavuutta 372
3.2.7 Suojelutarpeista johtuva kompensaatio hyväksyttävän eroavuuden perusteena 377

4 JOHTOPÄÄTÖKSET 378

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

LÄHTEET 383

LYHENTEET 387

THE GUIDING EFFECT OF REGIONAL PLAN AND LOCAL MASTER PLAN AND ITS EXCEPTIONS IN LOCAL DETAILED PLANNING 388

LIITE 1: TEEMAHAASTATTELURUNKO 390

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018, s. 329–391

MAAKUNTAKAAVAN JA OIKEUSVAIKUTTEISEN YLEISKAAVAN OHJAUSVAIKUTUS JA SIITÄ POIKKEAMINEN ASEMAKAAVOITUKSESSA

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

1 JOHDANTO[1]

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

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

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

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

[4] *Erkkilä* 2004, s. 42.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

12 *HE 101/1998 vp,* s. 79.

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

14 *HE 101/1998 vp,* s. 79.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

---

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

26 *Aarnio* 1989, s. 232.

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

28 *Husa ym.* 2010, s. 60 ja 66.

29 *Korkein hallinto-oikeus* 2015.

30 *Ervasti* 2004, s. 12.

31 *Lohi* 2004, s. 32–34.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

2 OHJAUSVAIKUTUS JOUSTAVANA PÄÄSÄÄNTÖNÄ

2.1 Mitä ohjausvaikutus merkitsee?

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

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

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

[32] *Hollo* 2009, s. 162. Hierarkkisuuden perusidea ilmenee MRL 4 §:stä, jossa säädetään alueidenkäytön suunnittelujärjestelmästä.
[33] *Ekroos ym.* 2012, s. 135; *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 269; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 100.
[34] *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 100.
[35] *Ekroos ym.* 2012, s. 136; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 100.
[36] *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 367.
[37] *Hollo* 2009, s. 162–163.
[38] Yleiskaavan ohjausvaikutusta on täydennetty lisäämällä MRL 42 §:ään uusi 4 momentti, joka koskee ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeamista. Ks. *HE 251/2016 vp,* s. 39. Säännökseen palataan tarkemmin luvussa 3.1.
[39] MRL 54 §:n 1 mom. ja MRL 73 §:n 1 mom.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

---

40 *HE 101/1998 vp,* s. 79.

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

42 *HE 101/1998 vp,* s. 79.

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

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

45 *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 265.

46 *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168.

47 *Hallberg ym.* 2015, s. 360.

48 *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 168.

49 *Hallberg ym.* 2015, s. 360.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

---

51 *Haapanala ym.* 2002, s. 38.
52 *Haapanala ym.* 2002, s. 39; *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 270. Poikkeustilanteista tarkemmin ks. *Haapanala ym.* 2002, s. 39.
53 *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 266.
54 *Hallberg ym.* 2015, s. 365.
55 *Häkkänen* 2016, s. 179.
56 *Hallberg ym.* 2015, s. 365.
57 *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41.
58 *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 320–323; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 335–338.
59 *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41; *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 320–323; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 335–338.
60 *Haapanala ym.* 2002, s. 39–40.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

61 *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 269–270.
62 *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 320–321; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 336.
63 *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 321; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 336.
64 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.
65 *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 321; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 336.
66 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.
67 *Jääskeläinen – Syrjänen* 2010, s. 321; *Jääskeläinen ym.* 2018, s. 336.
68 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.
69 *Haapanala ym.* 2002, s. 38 ja 40.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

aluevarauksen kokoa ja sen sijoittumista maisemallisesti herkille pienille saarille.[70]

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

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

---

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

71 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.

72 *Hallberg ym.* 2015, s. 233.

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

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

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

76 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.

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

78 *Haapanala ym.* 2002, s. 40–41.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

2.2 Ohjausvaikutussäännösten joustava soveltaminen oikeuskäytännössä

2.2.1 Valitusperusteet ohjausvaikutuksen tilannekohtaisen tulkinnan havainnollistajina

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

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

> *Helsingin HaO 11.7.2014 nro 14/0584/5 (Vantaa)*
>
> Yksityishenkilö valitti asemakaavan muutoksesta Långmossen 2, jolla Kehä III:n liikennealueiden rajoja oli muutettu ja muutettu Heli-radan rautatiealue erityisalueeksi sekä osoitettu aluevaraukset lumen vastaanottopaikalle ja linja-autovarikolle. Valittaja piti ratkaisua yleispiirteisen kaavoituksen vastaisena viheralueen kaventamisen ja tievarauksissa tapahtuneiden muutosten johdosta. Hänen mukaansa kaavapäätös oli kumottava suojaviheralueen muuttamisen osalta ja kaavasta oli poistettava aluevaraus lumen vastaanottopaikalle sekä muut aluevaraukset, joilla viheralueiden laajuutta oli vähennetty maakuntakaavaan verrattuna.
>
> Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Se katsoi, että yleiskaava oli ollut riittävästi ohjeena asemakaavalle. Kyse oli myös selvitysten riittävyydestä ja asemakaavan muiden sisältövaatimusten täyttymisestä.

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

Yhdistykset, yhteisöt ja eräät viranomaistahot sekä ELY-keskukset käyttävät valitusoikeuttaan yksityishenkilöitä varovaisemmin, kun ne valittavat aluevarausten muutoksista yksityiskohtaisessa kaavassa. Yhdistysten, yhteisöjen ja muiden viranomaisten kuin ELY-keskusten valituksissa tarkempina perusteina näiltä osin on vedottu niin aluevarausten supistamiseen[93] kuin aluevarausten muuttamiseen toiseen tarkoitukseen kuin ohjaavassa kaavassa[94]. Tutkituissa ratkaisuissa valittajaosapuolena on ollut usein ympäristö- tai luonnonsuojeluyhdistys, jolloin etenkin viher- ja virkistysalueiden vähentäminen nousee yleiseksi argumentiksi.[95] Samoin ELY-keskukset ovat puuttuneet ohjausvaikutuksen ohittamiseen, mikäli ne ovat katsoneet, että ylemmänasteisen kaavan aluevaraukset ovat muuttuneet huomattavasti yksityiskohtaisessa kaavoituksessa. Esimerkiksi virkistysaluetta on väitetty supistetun olennaisesti ohjaavaan kaavaan nähden[96] taikka katsottu alueen käyttötarkoituksen muuttuneen kokonaan[97]. Voidaan sanoa, että nämä kaksi valittajaryhmää puuttuvat lähinnä merkittäviin muutoksiin aluevarauksissa.[98]

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

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

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

> *HFD 2016:124 (Parainen)*
>
> Asiassa oli kysymys Paraisilla laaditusta Grännäsin ranta-asemakaavasta, jonka tarkoituksena oli ollut selvittää maanomistajalle yleiskaavassa merkitsemättä jääneiden rakennusoikeuksien määrä ja sijoittaa ne maanomistajan kiinteistöjen alueelle. Useat maanomistajat valittajina vaativat hallinto-oikeudessa kaavapäätöksen kumoamista sillä perusteella, että kiinteistöjen yhteenlaskettu rantarakentamisoikeus oli liian suuri verrattuna ohjaavaan ranta-osayleiskaavaan eikä syytä rakentamisoikeuden lisäykselle ollut esitetty: ”Byggrätten har bestämts genom den lagakraftvunnen stranddelgeneralplanen. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall detaljplanen uppgöras utgående från innehållet i den gällande generalplanen. I detaljplanen kan planen preciseras, men preciseringen får inte ske i strid med generalplanen. Därför kan fastigheternas byggrätt inte ökas genom detaljplaneringen.”
>
> Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.[100] Tuomioistuimen mukaan se, että yleiskaavassa oli jätetty osoittamatta maanomistajan pyynnöstä yleiskaavan mitoitusperusteiden mahdollistamia rantarakennusoikeuksia, oli perusteltu syy poiketa rantaosayleiskaavasta.
>
> Yksityishenkilöt valittivat edelleen KHO:een uudistaen HaO:ssa esittämänsä. He totesivat myös, ettei kaava-asiakirjoista käynyt ilmi, ettei kiinteistöille olisi jo osoitettu sallittua määrää rakennusoikeutta kokonaan yleiskaavatasolla.
>
> KHO päätyi ratkaisullaan kumoamaan HaO:n ja kaupunginvaltuuston päätökset yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisina. KHO katsoi poikkeaman yleiskaavasta olleen selvä, eikä selvityksistä käynyt ilmi, miten valituksenalaisessa päätöksessä osoitettu maankäyttö soveltuisi lähiympäristöön ja yleiskaavan mukaiseen maankäyttöön.[101]

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

---

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

yksi niiden merkittävimpiä argumentteja niiden valittaessa ohjausvaikutuksen puutteellisesta huomioon ottamisesta. Tarkastelunäkökulmaa voidaan pitää laajempana kuin yksityishenkilöillä. Näiltä osin oikeuskäytännössä on vedottu esimerkiksi kohdemerkinnän enimmäiskerrosalan ylittämiseen[102], haja-asutusluontoista rakentamista tehokkaamman rakentamisen syntymiseen[103] sekä yleiskaavaan nähden liian suureen rakentamisen mitoituslukuun[104]. Ohjausvaikutukseen nojautuen on valitettu myös rakentamisen osoittamisesta muulle alueelle kuin yleispiirteisessä kaavassa on rakentamiselle varattu[105] sekä yleispiirteisessä kaavassa osoitetun vapaan rantaviivan lyhenemisestä rakentamisen johdosta[106].

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

> *Helsingin HaO 7.2.2014 nro 14/0068/5 (Espoo)*
>
> Pro Tapiola ry, Tapiolan Kilta ry, TANK ry ja yksityishenkilö A valittivat Tapiolan keskuksen asemakaavan muutoksesta, jolla yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle ja kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle suunniteltiin täydennysrakentamista. Pro Tapiola ry:n näkemyksen mukaan hyväksytty asemakaavamuutos oli kulttuuriympäristön osalta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan sekä yleiskaavan vastainen. Valittaja piti Tapiolalle ominaisina piirteinä laaksomaisia maisematiloja ja avoimia näkymiä, jotka nyt katkaistiin korkealla rakentamisella. Yhdistys katsoi asuinrakentamisen Merituulentien ylle hävittävän Tapiolan keskeisen säilyneen ominaispiirteen. Tapiolan Kilta ry taas

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> vaati kaupungin kaavapäätöksen kumoamista muun ohella asemakaavan sisältövaatimusten vastaisena ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämättömänä. TANK ry:n valituksen mukaan rakennettava kohde ei sopeutunut ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. A vaati päätöksen kumoamista.
>
> Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeuden mukaan rakentaminen oli toteutettu alueen ominaispiirteitä kunnioittaen ja siten yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaisesti. Kyse oli lisäksi kaavoitusmenettelyn asianmukaisuudesta, selvitysten riittävyydestä, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistämisestä ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisestä muilta osin. Ratkaisu on lainvoimainen.

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

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

2.2.2 Hallintotuomioistuimet ohjausvaikutuksen joustavuuden tulkitsijoina

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

---

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

> *KHO 2.7.2010 t. 1669 (Turku)*
>
> Telakkarannan asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostettiin Aurajoen rantamaisemaan jokisuulle joitakin kortteleita, katu-, tori-, virkistys- ja vesialueita, katualuetta sekä suojeltavaa aluetta ja rakenteita. Tarkoitus oli muuttaa käytöstä poistunut telakka-alue asumiseen.
>
> Vasemmistoliiton Turun kunnallisjärjestö ry, Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry ja Museovirasto valittivat kaavapäätöksestä hallinto-oikeuteen. Vasemmistoliiton Turun kunnallisjärjestö vaati päätöksen kumoamista pientalokorttelin 46 osalta. Sen mukaan kulttuuriperinnön arvojen selvittäminen oli sivuutettu samoin kuin yleiskaava, jossa korostettiin muutosten tekemistä niin, ettei alueen ominaispiirteitä turmella. Muutokset eivät olleet harkittuja. Turun kulttuuriympäristöyhdistys Puu ja Talo ry piti asemakaavaa MRL 5 ja 54 §:ien sekä MRA 1 §:n ja yleiskaavan vastaisena. Se katsoi, ettei alueen arvoja ollut riittävästi selvitetty ja että kaavapäätös muutti alueen maisemallista luonnetta ja johti kulttuurihistoriallisen arvon katoamiseen. Myös se nosti esiin yleiskaavamääräyksen muutosten tekemisen tavasta. Nyt kaavalla sallittiin asuinrakentamista, joka peitti Korppolaismäen ja Turun linnan välisen näköyhteyden, ja hävitettiin vanhat telakkarakenteet. Lisäksi yhdistyksen mukaan yleiskaavan kanssa sopusoinnussa olevia vaihtoehtoja ei ollut tutkittu, viranomaislausuntoja tai muistutuksia ei ollut otettu huomioon eikä melun vaikutuksia selvitetty. Lopuksi Museovirasto vaati kaavapäätöksen kumoamista korttelin 46 osalta katsoen kaavan mahdollistavan kulttuurimaisemaan liittyvien olennaisten arvojen häviämisen. Kuten muutkin valittajat, se vetosi yleiskaavan sisältöön. Sulkutelakka-alueelle rakentaminen muuttaa merkittävästi Aurajoen laiturimaiseman ominaisluonnetta ja ilmettä Museoviraston näkemyksen mukaan. Kaupunginhallitus vaati lausunnossaan valitusten hylkäämistä. Sen mukaan meluselvitykset olivat riittäviä ja alueen arvo oli ollut kaavaprosessin aikana hyvin tiedossa. Kaavalla haluttiin suunnitella asuinrakentamista veden ääreen ja samalla turvata kulttuurihistoriallisen arvot, jotka voitiin säilyttää useiden kaavaratkaisussa omaksuttujen yksityiskohtien myötä.
>
> Turun hallinto-oikeus teki suunnittelualueella katselmuksen ja kumosi kaavapäätöksen kahta korttelia lukuun ottamatta. Se nosti esiin muutosten tekemistä

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

KHO 2016:59 (Hangon Länsisatama)

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

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

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

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

[116] Helsingin HaO 26.9.2016 nro 14/0713/5.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

3 YLEISPIIRTEISEN KAAVAN OHJAUSVAIKUTUKSESTA POIKKEAMINEN JA HYVÄKSYTTÄVÄT EROAVUUDET

3.1 Ilmeisen vanhentuneen yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poikkeaminen ja säännöksen merkitys pääsäännölle

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

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

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

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

---

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

118 *HE 251/2016 vp,* s. 39.

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

120 *HE 251/2016 vp,* s. 16–17.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

121 *HE 251/2016 vp,* s. 40.
122 *HE 251/2016 vp,* s. 7. Ks. myös *HE 101/1998 vp,* s. 79.
123 *Haapanala ym.* 2002, s. 40; *Ympäristöministeriö* 2017a.
124 *Ympäristöministeriö* 2017a.
125 *HE 251/2016 vp,* s. 40.
126 *Häkkänen* 2016, s. 177.
127 *HE 251/2016 vp,* s. 40

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

[128] *HE 251/2016 vp,* s. 40.
[129] *HE 251/2016 vp,* s. 40.
[130] *HE 251/2016 vp,* s. 40.
[131] *HE 251/2016 vp,* s. 28 ja 31.
[132] Muutosta positiivisena tai pääosin positiivisena ovat pitäneet muun muassa maa- ja metsätalousministeriö, Liikennevirasto, Etelä-Karjalan liitto, Hämeen liitto, Lapin liitto, useat kunnat, Elinkeinoelämän keskusliitto EK, Palkansaajakeskusjärjestöt SAK, AKAVA ja STTK sekä YVA ry. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 107 ja 109–114.
[133] Tällä tavalla esim. Liikenneviraston, Etelä-Karjalan, Etelä-Pohjanmaan ja Hämeen liittojen, Uudenmaan liiton sekä Joensuun, Rovaniemen ja Salon kaupunkien lausunnot. Ks. *Ympäristöministeriö* 2016, s. 109–112.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

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

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

138 *Heinilä* 2017, s. 186.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

---

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

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

142 *HE 251/2016 vp,* s. 40.

143 *HE 251/2016 vp,* s. 31–32 ja 34.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

3.2.1 Oikeuskäytännössä vahvistetut lähtökohdat hyväksyttäville eroavuuksille

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

KHO on oikeuskäytännössään vahvistanut rajat sille, millaisissa maankäyttöratkaisuissa otetaan riittävästi huomioon yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutus. Viime aikoina tätä on arvioitu varsinkin ratkaisussa HFD 2016:124[147] sekä KHO 2016:144. Ratkaisussa HFD 2016:124 todetusti yksityiskohtaisen kaa-

144 *HE 251/2016 vp,* s. 40.
145 *HE 101/1998 vp,* s. 79.
146 *Haapanala ym.* 2002, s. 40.
147 Ks. tarkemmin luku 2.2.1.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

3.2.2 Selvitysten johtopäätökset hyväksyttävän eroavuuden perusteena asemakaavassa

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

Lisäksi MRL 9 §:n 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Selvitettäviin ympäristövaikutuksiin lukeutuvat yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset tarpeellisessa laajuudessa.[152] Selvitysten perusteella on voitava arvioida kaavan merkittävät

148 *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 44.

149 *HE 334/2014 vp,* s. 14.

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

KHO 1991 A 63

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> sen täyttymistä liito-oravaan liittyen.[156] Muilta osin HaO hylkäsi valitukset. HaO omaksui sen kannan, että poikkeaminen yleiskaavasta ei kuitenkaan merkinnyt poikkeamista yleiskaavan keskeisistä periaatteista eikä vaarantanut kaavan tavoitteita. Selvitykset katsottiin riittäviksi, eikä kaavapäätös vaarantanut luonnonarvoja.
>
> Ensivalittajat valittivat hallinto-oikeuden päätöksestä KHO:een. A asiakumppaneineen ja Salpausselän luonnonystävät ry viittasivat aiemmin esitettyyn täydentäen sitä vielä selvitysten tarpeella ja luonnonarvojen huomioon ottamisella. Myös Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry uudisti lausumansa KHO:ssa. Lisäksi se totesi muun muassa, että yleiskaavassa suunnittelualue oli pääasiassa lähivirkistysaluetta, jonka laajuutta asemakaavassa pienennettiin. Lisäksi yleiskaavatasoisen virkistysyhteysvarauksen katsottiin kaventuvan huomattavasti ja pahimmillaan rakentamisen myötä jopa katkeavan. Yhdistyksen mukaan rakentaminen saattoi jopa johtaa luontoarvojen merkittävään heikentymiseen.
>
> KHO hylkäsi valitukset. Se ei muuttanut HaO:n päätöksen lopputulosta ja ainoastaan viittasi HaO:n perusteluihin ja siellä sovellettuihin oikeusohjeisiin sekä KHO:ssa esitettyihin vaatimuksiin ja saatuun selvitykseen.

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

KHO 28.6.2016 t. 2856 (Parainen)

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

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

[158] Turun HaO 16.6.2015 nro 15/0153/1.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> Yksityishenkilö valitti hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen KHO:een vaatien sen kumoamista. Valittaja esitti aiemmat valitusperusteensa uudistaen, että kaavapäätös poikkesi ohjausvaikutuksen tulkinnan osalta vakiintuneesta linjasta ja oli näin myös yhdenvertaisen kohtelun vastainen. Kaupunginhallituksen selityksessä katsottiin yleiskaavasta poikkeavaa rakentamisen sijoittelua tutkitun riittävästi. Maanomistaja piti selityksessään poikkeamisen perusteita tässä tapauksessa riittävinä ja hyväksyttävinä.
>
> KHO hylkäsi valituksen eikä muuttanut hallinto-oikeuden päätöstä. Päätöksen muuttamiseen ei katsottu olleen perusteita huomioon ottaen hallinto-oikeuden päätös sekä vaatimukset ja selvitys korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

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

3.2.3 Aluevarauksen vanhentuneisuus hyväksyttävän eroavuuden perusteena

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

> *Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1 (Rauma)*
>
> Asemakaavoitettu alue oli yleiskaavassa palvelujen ja hallinnon aluetta ja kuului myös UNESCO:n maailmanperintökohteen suojavyöhykkeeseen. Puhelinlaitoksen korttelin 212 asemakaavamuutoksella alue muutettiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttöön ja UNESCO-aluevaraus säilytettiin. Valittajat hal-

[159] Haastattelu 1.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> linto-oikeudessa olivat kaksi yksityistä ja asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiö väitti, että kaava oli yleiskaavan vastainen mm. sillä perusteella, että yleiskaavan mukaan alueelle olisi tullut sijoittaa palveluita ja asemakaavassa alue varattiin pääosin asumisen käyttöön.
>
> Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Tuomioistuin katsoi, että yleiskaavasta oli tässä tapauksessa poikettu perustellusta syystä. Yleiskaavamääräyksen taustalla oli puhelinlaitoksen toiminta, mutta toiminta ja sen tilatarpeet olivat sittemmin muuttuneet. Alue oli tämän myötä jäänyt osittain tarpeettomaksi, minkä lisäksi kaupungin ilmoituksen mukaan sillä ei ollut tarvetta uudelle hallinnolliselle rakentamiselle. Lisäksi hallinto-oikeus piti merkittävänä alueen keskeistä sijaintia kaupunkirakenteessa sekä selvityksiä muusta maankäytöstä. Kyse oli hyväksyttävästä täydennysrakentamisesta. Hallinto-oikeudessa oli kyse myös kaavamerkintäasetuksen ja rakentamismääräyskokoelman vaatimusten sekä asemakaavan eräiden muiden sisältövaatimusten täyttymisestä.

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

3.2.4 Olemassa olevasta maankäytöstä johtuvat syyt maankäyttöratkaisun eroavuuden perusteena

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

KHO 14.11.2016 t. 4824 (Turku)

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

[162] Ks. KHO 15.5.2015 t. 1304.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Siellä kuitenkin sallittiin haja-asutusmainen pysyvä tai loma-asutus sekä jokamiehen oikeuksien mukainen ulkoilu ja retkeily. Suunnittelumääräyksen mukaan rakentamatonta rantaviivaa tuli jättää mahdollisimman yhtenäisinä kokonaisuuksina vähintään 40 % suunniteltavan alueen rantaviivasta. Maakuntakaavaan kuului myös virkistysalueita, ulkoilureittivaraus ja veneilyreitti.
>
> Meidän Turku – Vårt Åbo ry vaati kaavapäätöksen kumoamista hallinto-oikeudessa muun ohella maakuntakaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Sen mukaan asemakaavassa ei ollut noudatettu maakuntakaavan maankäyttövarauksia eikä määräystä vapaan rannan määrästä.
>
> Turun hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.[163] Ohjausvaikutuksen noudattamisesta todettiin, että alueella olemassa oleva maankäyttö sekä maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen maakuntakaava oli ollut riittävästi ohjeena. Maakuntakaavan määräystä vapaan rannan määrästä ei olisi ollut olemassa olevan rakentamisen laajuuden vuoksi edes mahdollista toteuttaa. Kyse oli myös päättäjien esteellisyyden, selvitysten riittävyyden, maisema- ja luonnonarvojen turvaamisen sekä yleis- ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen arvioinnista.
>
> Meidän Turku – Vårt Åbo ry valitti edelleen KHO:een ja vaati hallinto-oikeuden ja kaupunginvaltuuston päätösten kumoamista. Yhdistyksen mukaan oli virheellistä tulkita, että vapaan rannan määrää koskevalla kaavamääräyksellä ei ollut asiassa merkitystä, kun rakentamisen johdosta määrä oli jo alitettu. Vapaita rantoja vähennettiin maakuntakaavan vastaisesti.
>
> KHO ei valituksen johdosta muuttanut päätöksen lopputulosta. Päätöksessään KHO arvioi enää esteellisyyttä. Muista valitusperusteista se ei erikseen lausunut mitään.

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

---

[163] Turun HaO 15.10.2015 nro 15/0256/1.

[164] Ratkaisusta ks. luku 3.2.2.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

3.2.5 Kunnan strategiset linjaukset kaavamuotojen eroavuutta puoltavana seikkana

Kaavapäätösten taustalla on moniulotteisia tavoitteita. Tarkastelemani oikeuskäytännön perusteella yleispiirteisestä kaavasta tehtävä eroavuus voi osaltaan ja muiden tavoitteiden ohella johtua kunnan strategisesta linjauksesta maankäytön suunnittelussa. Tämän osoittaa Hangon Länsisatamaa koskeva tapaus KHO 2016:59.[166] Siinä makasiinirakennusta ei suojeltu, vaikka yleiskaava kiistatta sisälsi suojelumääräyksiä. Vaikka ratkaisussa suurin painoarvo on ollut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja asemakaavan sisältövaatimusten keskinäisellä punninnalla, kaupungin intressissä kuitenkin oli samalla kehittää alueen satamatoimintaa, mikä olisi estynyt rakennuksen suojelulla.

Strategisten linjausten merkitystä yhtenä elementtinä arvioitaessa ohjaavan kaavan ja detaljikaavan eroavuuksia tukevat myös aiemmin käsitellyt ratkaisut Turun HaO 20.10.2014 nro 14/0289/1[167] ja Turun HaO 17.12.2014 nro 14/0376/1[168]. Ensimmäisessä ratkaisussa kyse oli ennen kaikkea puhelintoimintaa varten osoitetun aluevarauksen vanhentuneisuudesta, mutta osaltaan myös siitä, että kaupunki ei ilmoituksensa mukaisesti ollut suunnittelemassa uutta hallinnollista rakentamista. Toisessa ratkaisussa ensisijainen tavoite lienee ollut olemassa olevan sairaalatoiminnan laajentaminen, mutta päätös sairaalan laajentamisesta heijastaa myös kunnan intressejä siitä, millaiseen rakentamiseen se haluaa keskittyä alueella. Kaavoittajan näkökulmasta voisikin olla kohtuutonta, että toimintaa, joka jo sijaitsee alueella, ei voitaisi kehittää, koska ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutus estää sen.

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

> *KHO 2008:60 (Luvia)*
>
> Asemakaavoitettu alue oli maakuntakaavassa teollisuustoimintojen aluetta, jonka ympärillä oli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta ja vähän maa- ja metsätalousaluetta. Luvian kunnan Sahan alueen asemakaavassa ja asemakaavan

[166] Ratkaisu esitellään luvussa 2.2.2.
[167] Esittely edellä luvussa 3.2.3.
[168] Esittely edellä luvussa 3.2.4.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

muutoksessa sallittiin teollisuusrakennusten korttelialueen laajeneminen kolmen asuinkäytössä olevan kiinteistön alueelle.

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

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

3.2.6 Elinympäristön heikentämiskiellon ja kohtuuttomuuskiellon merkitys arvioitaessa hyväksyttävää eroavuutta

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

Tutkimuksellinen lähtökohtani oli, että MRL 54 §:n 3 momentissa säädetyillä elinympäristön heikentämisen kiellolla ja kohtuuttomuuskiellolla voisi olla kahdenlaisia vaikutuksia ylemmänasteisen kaavan ohjausvaikutuksen tulkintaan. Jos ylemmänasteisen kaavasta halutaan asemakaavassa tehdä vähäinen eroavuus, voi eroavuus kuitenkin olla kielletty, jos se johtaa kieltojenvastaiseen lopputulokseen. Toisaalta kielloilla voitaisiin osaltaan perustella ohjausvaikutuksen rajoissa sallittuja eroavuuksia. Suoraa oikeuskirjallisuuden tukea tulkinnoille ei löydy. Tulkintaa kuitenkin puoltavat MRL:n esitöistä ilmenevä sekä oikeuskäytännössä havaittava kieltojen periaatteellinen merkitys.[175] Esimerkiksi ratkaisussa KHO 2008:60[176] teollisuusrakennusten korttelialueen laajentaminen asemakaavalla valittajien asuinkiinteistöille mahdollisti sen, että teollisuustoimintoja voitiin sijoittaa suoraan asuinkiinteistöjen läheisyyteen, sekä synnytti kiinteistöjä koskevan lunastusmahdollisuuden. Nämä seikat johtivat valittajien elinympäristön merkitykselliseen heikentämiseen ja kohtuuttoman rajoituksen asettamiseen. Se, että kunta halusi laajentaa sahatoimintaa, ei KHO:n mukaan oikeuttanut kiinteistöjen menettämisuhan perustavan kaavan laatimista.[177]

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

171 *Hallberg ym.* 2015, s. 394.
172 *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 274.
173 *HE 101/1998 vp,* s. 79; *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 274.
174 *HE 101/1998 vp,* s. 79.
175 Merkityksestä ks. *HE 101/1998 vp,* s. 79.
176 Ratkaisu KHO 2008:60 esitellään tarkemmin luvussa 3.2.5.
177 Ks. kieltojen merkityksestä myös esim. KHO 2004:33 (Hamina).

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

[178] *Hallberg ym.* 2015, s. 395–396.
[179] *HE 101/1998 vp,* s. 79.
[180] *Hallberg ym.* 2015, s. 396.
[181] *Häkkänen* 2016, s. 185.
[182] Esittely edellä luvussa 3.2.5.
[183] *Häkkänen* 2016, s. 185–186.
[184] *Ekroos – Majamaa* 2018, s. 562–563.
[185] *Häkkänen* 2016, s. 185–186

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

[186] Ks. edellä luku 3.2.2.

[187] Haastattelu 1.

[188] *HE 101/1998 vp,* s. 79.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

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

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

191 *Hallberg ym.* 2015, s. 296.

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

> Hangon ympäristöyhdistys ry ja Uudenmaan ELY-keskus vaativat ranta-asemakaavan kumoamista rantayleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisena. Ne katsoivat alueelle muodostuvan taaja-asutusta ja varsin runsasta rakentamista yleiskaavamääräysten vastaisesti.
>
> Helsingin hallinto-oikeus hyväksyi valitukset. Sen mukaan yleiskaavan hajarakennusoikeutta koskevat kaavamääräykset eivät sallineet taaja-asutuksen muodostamista RA²-alueille. Muodostettu rakentaminen oli kuitenkin varsin tiheää, ja uusia rakennuspaikkoja oli osoitettu huomattava määrä, minkä vuoksi yleiskaava ei ollut ollut riittävästi ohjeena.
>
> A ja hänen asiakumppaninsa vaativat korkeinta hallinto-oikeutta kumoamaan hallinto-oikeuden päätöksen. Valittajien mukaan rakentamisen mitoitus noudatti samaa periaatetta kuin muissa lainvoimaisissa ranta-asemakaavoissa alueella. Hallinto-oikeuden väitettiin soveltaneen ohjausvaikutusta tavalla, joka johti maanomistajien kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen.
>
> KHO hylkäsi valituksen hyväksyen hallinto-oikeuden tulkinnan ohjausvaikutuksenvastaisuudesta. KHO totesi, ettei kyseinen ranta-asemakaava ole lainmukainen yhdenvertaisuusperiaatteen nojallakaan kaavan perustuessa sellaiseen aiempaan kaavoituskäytäntöön, jossa yleiskaavan ohjausvaikutus mitoituksen osalta oli mahdollisesti sivuutettu maanomistajien eduksi.

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

3.2.7 Suojelutarpeista johtuva kompensaatio hyväksyttävän eroavuuden perusteena

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

syyt voivat olla tämän perusteena. Tilanteet konkretisoituvat erityisesti rantarakentamisessa.[193]

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

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

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

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

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

[193] Haastattelu 1.
[194] Haastattelu 1.
[195] *Haapanala ym.* 2002, s. 39–41.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

LÄHTEET

Kirjallisuus

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Juva 1989.

Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Kuusiniemi, Kari – Vihervuori, Pekka: Ympäristöoikeuden pääpiirteet. 3. painos. Juva 2012. (*Ekroos ym.* 2012)

Ekroos, Ari – Majamaa, Vesa: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 4. uudistettu painos. Keuruu 2018.

Erkkilä, Elina: Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaava-asioissa 1.1.2000–30.6.2003. Korkeimman hallinto-oikeuden tutkimusjulkaisuja 5. Helsinki 2004.

Ervasti, Kaijus: Empirisk forskning, rättsvetenskap och rättens dynamiska element. JFT 6/2000, s. 567–586.

Eskola, Jari – Suoranta, Juha: Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 5. painos. Jyväskylä 2001.

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

Hallberg, Pekka – Haapanala, Auvo – Koljonen, Ritva – Ranta, Hannu – Reinikainen, Jukka: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 3. uudistettu painos. Liettua 2015. (*Hallberg ym.* 2015)

Heinilä, Aleksi: Oikeus rakentaa. Tutkimus suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksenteosta maankäyttö- ja rakennuslain järjestelmässä. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 337. Helsinki 2017.

Hirsjärvi, Sirkka – Hurme, Helena:
- Teemahaastattelu. 2., korjattu painos. Helsinki 1982.
- Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Tallinna 2014.

Hollo, Erkki J.: Johdatus ympäristöoikeuteen. 3., uudistettu painos. Hämeenlinna 2009.

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

Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. 3. painos. Hämeenlinna 2008. (*Husa ym.* 2008)

Häkkänen, Martti: Rakennusoikeuden sääntely. Tutkimus kunnan kaavoitustehtävästä ja rakentamisen edellytyksistä maanomistajan oikeusasemaa silmällä pitäen. Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen julkaisuja, A-sarja N:o 334. Helsinki 2016.

Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi: Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksineen. Käytännön käsikirja. Hämeenlinna 2010.

Jääskeläinen, Lauri – Syrjänen, Olavi – Hurmeranta, Jyrki – Wähä, Susanna: Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5., uudistettu painos. Viro 2018. (Jääskeläinen ym. 2018)

Keinänen, Anssi: Empiirisen oikeustutkimuksen tarpeellisuudesta ja sen nykytilasta. Oikeus 4/2010, s. 465–470.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

Keinänen, Anssi – Väätänen, Ulla: Empiirinen oikeustutkimus – mitä ja milloin? Edilex 2015. Artikkeli on osa teosta Miettinen, Tarmo (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita 2016.

Kulla, Heikki: Hallintomenettelyn perusteet. 9., uudistettu painos. Liettua 2015.

Kuusiniemi, Kari: Luonnonsuojelu. Teoksessa Kuusiniemi, Kari – Ekroos, Ari – Kumpula, Anne – Vihervuori, Pekka: Ympäristöoikeus. Oikeuden perusteokset. 2., uudistettu painos. Helsinki 2013, s. 1181–1281.

Laakso, Tero – Leppänen, Tanja – Määttä, Tapio: Metsärikollisuus empiirisen oikeustutkimuksen kohteena. Defensor Legis N:o 4/2003, s. 647–667. (*Laakso ym.* 2003)

Lohi, Tapani: Empiirisen tiedon hyödyntämisestä jäämistölainopissa. Teoksessa Lindfors, Heidi (toim.): Empiirinen tutkimus oikeustieteessä. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen tutkimustiedonantoja 64. Helsinki 2004, s. 27–40.

Määttä, Tapio:

- Empiirisesti orientoituneen ympäristöoikeuden nykysuuntaukset ja menetelmät. Teoksessa Keinänen, Anssi – Kilpeläinen, Mia – Väätänen, Ulla (toim.): Empiirisen oikeustutkimuksen kokemukset, haasteet ja tulevaisuus. Joensuu 2010, s. 189–228.
- Lainsäätäjän kunnioittamisasenne, tavoitteellinen laintulkinta ja lakien tavoitesäännökset vallitsevassa tuomarinideologiassa. Teoksessa Pakarinen, Auri – Hyvärinen, Anna – Ervasti, Kaijus (toim.): Lainvalmistelu, tutkimus, yhteiskunta. Jyrki Talan vuosikirja. Jyväskylä 2011, s. 207–226.
- Metodinen pluralismi oikeustieteessä. Ympäristöoikeudellisen tutkimuksen suuntaukset ja menetelmät. Edilex 2015. Artikkeli on osa teosta Miettinen, Tarmo (toim.): Oikeustieteellinen opinnäyte – Artikkeleita oikeustieteellisten opinnäytteiden vaatimuksista, metodista ja arvostelusta. Edita 2016.

Nyholm, Elina: Jälkivalvonta ympäristönsuojelulaissa. Tutkimus ympäristönsuojelulain jälkivalvontasäännösten soveltamisalojen rajautumisesta. Turku 2015.

Syrjänen, Olavi: Harkintavalta kaavoituksessa ja rakentamisessa. Tampere 1999.

Syrjänen, Olavi: Oikeudenalakohtaiset oikeusperiaatteet kaava- ja rakentamispäätösten argumentoinnin vahvistajina. Lakimies 5/2001, s. 830–859.

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

Ympäristöministeriö:

- Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. Suomen ympäristö 1/2014. Helsinki 2014.
- Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Ympäristöministeriö 2016.
- Seminaari alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän uudistamisesta. Ryhmätöiden tausta-aineisto. Ympäristöministeriö 2017. (*Ympäristöministeriö* 2017b)

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

Virallislähteet

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

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

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

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

Internet-lähteet

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

Korkein hallinto-oikeus:

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

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

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus
KHO 1984 A II 57
KHO 31.5.1984 t. 2417 (LRS)
KHO 1991 A 63
KHO 2004:33
KHO 2005:4
KHO 2005:5
KHO 2005:69
KHO 2005:76
KHO 2008:60
KHO 2009:77
KHO 2.7.2010 t. 1669
KHO 2014:54
KHO 9.4.2015 t. 914 (muu päätös)
KHO 9.4.2015 t. 915 (muu päätös)
KHO 18.6.2015 t. 1701 (muu päätös)

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

Hallinto-oikeudet

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

Muut lähteet

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

LYHENTEET

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

Maria Hakala

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

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

LIITE 1: TEEMAHAASTATTELURUNKO

Taustatiedot

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

Ohjausvaikutus valitusperusteena

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

Ohjausvaikutuksen tulkinta ja perusteleminen tuomioistuimissa

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

Ohjausvaikutuksen joustavuus

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

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

Ohjausvaikutuksesta poikkeaminen

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

Ohjausvaikutuksen merkitys

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

Lopuksi

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

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 9 §

10 § **Asemakaavamuutos 002527 ja maanalainen asemakaava 412200ma sekä tonttijako, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 142 / SP**

VD/11021/10.02.04.00/2022
SP/MHÄ/APO/VIK

Osoitteeseen Tikkurilantie 142 kaavoitetaan tarpeellinen huoltorakennus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41256, kaupunginosassa 41 Viinikkala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa lähivirkistysalueesta (VL) Osumapuistossa, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Maanalainen asemakaava koskee osaa Kehäradasta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Tonttijako koskee korttelia 41256, kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella Osumapuiston koilliskulmauksessa, osoitteessa Tikkurilantie 142. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä viereiseen kortteliin 52109, sekä lännessä ja etelässä Osumapuistoon.

Hakija
Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia sähköverkot Oy.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Olla Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kaavanumerolle 002527 on yhdistetty 29.9.2022 saapunut asemakaavan muutoshakemus.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin lähivirkistysaluetta (VL) ja uloin itäreuna tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Kaava-alueelle on osoitettu yleiskaavassa ohjeellinen sijainti yhdyskuntateknisen huollon laitteelle (ET). Alueen ali kulkee raitiotien tunneliosuus. Kaava-alueen pohjoisreunassa kulkee tärkeä liikenneyhteys ja sinne on osoitettu ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle. Alueen läpi etelästä pohjoiseen kulkee voimajohto.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos tehdään, koska alueelle tarvitaan uusi huoltorakennus vuoteen 2028 mennessä.

Asemakaavamuutoksella muutetaan 7034 m^2 osa Osumapuiston koilliskulman lähivirkistysalueesta (VL) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä katualueeksi. Aiempaa katualuetta levennetään tässä kohtaa 2,5 m mahdollista myöhemmin katualueen reunaan rakennettavaa pyöräbaanaa varten. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevalle rakennusalalle on merkitty rakennusoikeutta 1 200 k-m^2.

Alueen keskelle on määritetty vaara-alue (va) johon ei saa rakentaa tai istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueen maanmuokkausta vaativat alueet on merkitty istutettaviksi alueiksi, jotka hoidetaan avoimena niittynä. Avoimet niityt ovat kaava-alueella tärkeitä avointen biotooppien verkoston säilymisen kannalta. Tontin käyttämättömät osat on merkitty suojeltaviksi tai luonnonmukaisena kehitettäviksi alueiksi ja niiden maasto, aluskasvillisuus, pensaat ja puut pyritään säilyttämään luonnontilassa, lukuun ottamatta voimalinjojen suoja-alueiden mahdollisia puuharvennuksia. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty hulevesiallas sekä istutettavia puita ja pensaita. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys maanpäällisillä kasvipintaisilla hulevesiratkaisuilla. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee hoitaa niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä.

Kaava-alueella on tarkastelun kautta päädytty ratkaisuun, jossa mahdollisimman pieni osa Osumapuistosta siirtyy huoltorakennuksen käyttöön ja osa puiston luonnosta pystytään säilyttämään tontilla ennallaan, sekä turvaamaan lisäksi avointen biotooppien verkosto. Kaava-alueesta on rajattu myös pois kaakkoiskulma, jotta tärkeä Krakanojaa ympäröivä puroluontoalue jää aluerajauksen ulkopuolelle ja suojaetäisyys alueen reunasta Krakanojaan ylittää 10 m.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.9.2023 ja päivitetty 5.10.2023, 15.10.2024, 19.11.2024 ja 17.2.2025. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 8 kpl. Kaavamuutoksesta ei järjestetty asukastilaisuutta.

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 huoltorakennukselle tontin.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutoskustannukset
Koska kaava on Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:n yhdessä hakema, kaavasta ei makseta muutoskustannuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002527 ja maanalainen asemakaavaehdotus 412200ma sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Tikkurilantie 142.
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
- Asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2025

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivuilta osoitteesta: https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/huoltorakennus-tikkurilantielle-viinikkalassa

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
asemakaava-arkkitehti Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002527
412200ma

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki

TIKKURILANTIE 142

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavamuutos
Kortteli 41256 sekä katualuetta.

Maanalainen asemakaava
Maanalainen rautatiealue.

Tonttijako
Kortteli 41256.

1:2000

Vanda stad

DICKURSBYVÄGEN 142

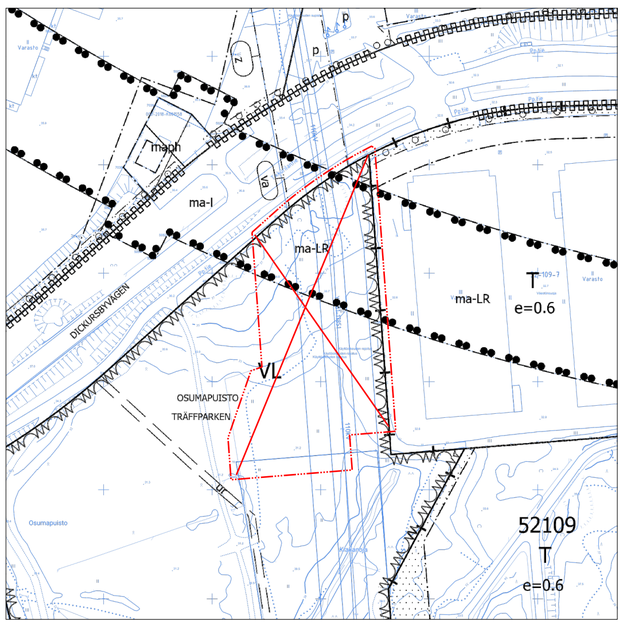
Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 41256 samt gatuområde.

Underjordisk detaljplanen
Underjordisk järnvägsområde.

Tomtindelning
Kvarteret 41256.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Yleistä

Hanke tulee toteuttaa resurssiviisaasti.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Pääasiallisen rakennusmateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää.

Korttelin rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan sopia puistoympäristöön.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja luonnonläheisiä.

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

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostoille.

Alueella tehtävillä toimilla ei saa heikentää Krakanojan vedenlaatua. Ravinteita, kemikaaleja tai kiintoaineksia ei saa päästä Krakanojaan. Lumien läjityspaikat tulee suunnitella niin että niiltä ei johdu vesiä suoraan Krakanojaan.

Alueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväyliin, tulee istuttaa.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8.

Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaikissa alueen istutuksissa tulee huomioida uusimmat haitallisten vieraslajien määritykset, eikä vieraslajeiksi määriteltyjä lajeja saa istuttaa alueelle.

Pysyville ja väliaikaisille rakennuksille, rakenteille ja laitteille, kuten rakentamiseen käytetyille nostureille, on haettava Ilmailulain mukaista lentoestelupaa liikenne- ja viestintävirastolta, mikäli niiden korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys maanpäällisillä kasvipintaisilla hulevesiratkaisuilla.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten sementumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön.

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Melu ja ilmanlaatu

Rakennusten äänitasoero tie- ja lentoliikenteenmelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 35 dB sekä toimistotiloissa vähintään ΔL 32 dB.

Tieliikenteen melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Allmänt

Projektet ska genomföras resurssmart.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Det huvudsakliga byggmaterialet och fasadmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart.

Kvarterets byggnader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i parkmiljön.

Byggnadernas fasader skall delas in i mindre partier.

Fasaderna ska ha en bruten och naturnära färgskala.

Vid byggandet av tomten ska ledningsgränderna i tomtens omgivning och deras skyddsavstånd beaktas.

Vid byggande eller brytning i områden ovanför underjordiska utrymmen ska man beakta de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd så att man inte medför olägenheter för tågtrafik, underjordiska utrymmen, konstruktioner eller nätverk för vatten- och avlopp.

De åtgärder som vidtas i området får inte försämra vattenkvaliteten i Skrakabäcken. Näringsämnen, kemikalier eller sediment får inte hamna i Skrakabäcken. Platser för uppläggning av snö ska planeras så att vatten från dem inte avleds rakt ut i Skrakabäcken.

De delar av området som inte används för byggande eller färdvägar ska förses med planteringar.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 0,8.

Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i anslutning till bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

I alla planteringar i området ska de senaste definitionerna av invasiva främmande arter beaktas, och arter som definierats som främmande arter får inte planteras i området.

För permanenta och tillfälliga byggnader, konstruktioner och anordningar, såsom kranar som används för byggande, ska man ansöka om flyghindertillstånd enligt luftfartslagen hos Transport- och kommunikationsverket, om deras höjd överstiger 30 m från markytan.

Dagvatten

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas genom dagvattenlösningar med växtytor ovanpå markytan.

Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller sediment, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag.

Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Buller och luftkvalitet

Byggnadernas ljudnivåskillnad i fråga om väg- och flygtrafikbuller ska i möteslokaler vara minst ΔL 35 dB och i kontorslokaler minst ΔL 32 dB.

Vägtrafikens bullernivå i kontorsrum får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Vägtrafikens bullernivå i möteslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 35 dB (A).

	Toimisto, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ratatunnelin osalta.	I kontors-, paus- och möteslokaler får trafikvibrationerna vw,95 uppgå till högst 0,60 mm/s och stombullret Lprm till högst 35 dB för bantunnels del.
	Pysäköinti Tontilla on varattava riittävästi tilaa ajoneuvojen asianmukaista säilyttämistä varten. Pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	**Parkering** På tomten ska tillräckligt med utrymme reserveras för ändamålsenlig förvaring av fordon. Behovet av parkeringsplatser fastställs i samband med bygglovet.
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—/—	**Kortteleiden välinen raja.**	**Gräns mellan kvarter.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
1	**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.**
41	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIINI	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
41256	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIKKURILANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+44.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ma-LR	**Maanalainen rautatiealue.** Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille tai tekniselle verkostolle. Rata tulee suunnitella ja rakentaa niin, ettei junaliikenne aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua nykyiselle eikä asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa osoitetulle maankäytölle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille, kasvillisuudelle tai vedenhankinnalle haitallista pohjaveden pinnan alenemista eikä pohjaveden laadun huononemista. Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostolle. Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla. Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuustason säilymisestä myös lupa-alueen ulkopuolisissa tiloissa maanalaisen tilan liittyessä niihin. Rakennettaessa maanalaisia tiloja tulee turvata olemassa olevien tilojen henkilöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso.	**Underjordisk järnvägsområde.** De underjordiska utrymmena ska placeras, brytas och armeras så att inte de eller byggandet av dem medför skada för byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner eller för parker, gator eller det tekniska nätverket. Banan ska planeras och byggas så att inte tågtrafiken orsakar skadliga vibrationer eller stomljud för den nuvarande eller den anvisade markanvändningen I de detaljplaner eller generalplaner som är I kraft vid den tidpunkt då detaljplanen godkänns. Byggandet får inte ge upphov till en för byggnaderna, växtligheten eller vattenanskaffningen skadlig sänkning av grundvattennivån eller försämring av kvaliteten på grundvattnet. Vid byggande eller brytning I områden ovanför de underjordiska utrymmena ska placeringen av de underjordiska utrymmena och konstruktionernas skyddsavstånd tas i beaktande på så sätt att det inte medförs någon olägenhet för tågtrafiken, de underjordiska utrymmena, konstruktionerna eller vattenförsörjningsnätverket. De underjordiska utrymmenas utgångar och räddningsvägar till markytan ska planeras och verkställas på ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheterna. Innan det beviljas tillstånd för byggande eller brytning av underjordiskt utrymme ska sökanden utarbeta en redogörelse för hur räddningssäkerhetsnivån också bibehålls i utrymmen som ligger utanför tillståndsområdet då det underjordiska utrymmet står i anslutning till dem. Då byggandet av underjordiska utrymmen genomförs ska personsäkerhets- och räddningssäkerhetsnivån för de befintliga utrymmena säkerställas.
wh	**Hulevesialue.**	**Dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa. Alue hoidetaan avoimena niittynä.	**Del av område som skall planteras.** Området vårdas som en öppen äng.
	Säilytettävä / istutettava pensasaita. Pensasaitaan tulee valita Osumapuiston puistoympäristöön sopivia Suomessa luonnonvaraisina esiintyviä marjapensaslajikkeita, jotka tarjoavat elinympäristön ja ravintoa linnuille.	**Häck som ska bevaras / planteras.** För häcken ska man välja sådana bärbusksorter som lämpar sig för Träffparkens parkmiljö och som förekommer vilt i Finland och erbjuder en livsmiljö och föda åt fåglar.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
⊗	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
lmk	**Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.** **lmk/1** Alueen maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä tai istutettava paikalle Suomen luonnolle tyypillistä aluskasvillisuutta, pensaita ja puita. Puita voi tarvittaessa harventaa voimalinjan suoja-alueelta. **lmk/2** Alueelle ei saa istuttaa uusia puita. Alueelle ei saa rakentaa aitaa tai muita kiinteitä rakenteita.	**Del av område som ska utvecklas naturenligt.** **lmk/1** Marken och vilda växter samt buskar och/eller träd i naturtillstånd ska bevaras i området eller så ska man på platsen plantera undervegetation, träd och buskar som är typiska för Finlands natur. Träd kan vid behov gallras i kraftledningens skyddsområde. **lmk/2** Nya träd får inte planteras i området. Staket eller andra fasta konstruktioner får inte byggas i området.
	Katu.	**Gata.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
va	**Vaara-alue.** Vaara-alueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on vaara-alueen keskellä sijaitsevalla 12 m leveällä johtoaukealla rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan 2 metriin. Vaara-alueen reunoilla puu saa olla enintään 10 metrin korkuinen. Vaara-alueen ulkopuolella, 5 m säteellä vaara-alueesta, puu saa olla yhtä korkea kuin puun etäisyys voimajohdosta.	**Faroområde.** I riskområdet får byggnader eller konstruktioner inte placeras under eller ovanpå markytan utan tillstånd av kraftledningens ägare. Planteringarnas höjd är på en 12 m bred kraftlinjegata mitt i riskområdet begränsad till högst 2 meter under hela växtperioden. I riskområdets utkanter får ett träd vara högst 10 meter högt. Utanför riskområdet, inom en radie av 5 m från riskområdet, får ett träd vara lika högt som trädets avstånd till kraftledningen.
/1	**Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.**	**Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.**
s	**Suojeltava alueen osa.** Alueen maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä. Puita voi tarvittaessa harventaa voimalinjojen suoja-alueelta. Alue on suojattava aidalla rakentamisen ajaksi. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**Del av område som skall skyddas.** Marken och vilda växter samt buskar och/eller träd i naturtillstånd ska bevaras i området. Träd kan vid behov gallras i kraftledningarnas skyddsområde. Området ska skyddas med ett stängsel under byggandet. 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.

Merja Häsänen, Aluearkkitehti, 20.2.2025 13.29

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002527 TIKKURILANTIE 142

VIINIKKALA

Havainnekuva viitesuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Olla Oy).

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002527 ja maanalaista asemakaavaa nro 412200ma. Kaavoitus on tullut vireille 6.9.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41256 ja katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala (kumoutuva asemakaava osassa Osumapuiston lähivirkistysaluetta (VL) kaupunginosassa 41, Viinikkala).

Maanalainen asemakaava: Osa Kehärataa kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Tonttijako: Kortteli 41256 kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden Aviapoliksen sähköaseman rakentaminen Osumapuistoon Viinikkalan kaupunginosassa. Sähköasemalle on tarve vuoden 2028 lopulla ja se tulee korvaamaan nykyisen Tolkinkylän sähköaseman, joka on hankalassa paikassa eikä vastaa tulevaisuuden tarpeita. Sähköasema tarvitaan tukemaan Vantaan kehittyvää Aviapoliksen aluetta ja lentokenttää sekä vahvistamaan huoltovarmuutta.

Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on maanalainen osa kehärataa (ma-LR).

Kaavaan ei liity sopimuksia.

Kaavan laatija: Anne Polvi, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, anne.polvi@vantaa.fi, puh. +358 40 7507339.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella Osumapuiston koilliskulmauksessa, osoitteessa Tikkurilantie 142. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä viereiseen kortteliin 52109, sekä lännessä ja etelässä Osumapuistoon. Kaavoitusalueen läpi etelästä pohjoiseen kulkee ilmassa voimalinja. Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia. Aviapoliksen rautatieasemalle on alueelta matkaa noin 1 km, lentoasemalle noin 3 km ja Jumboon noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 6.9.2023 ja sai numeron 002527 ja 17.2.2025 numeron 412200ma.
- Mielipiteet pyydettiin 4.10.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 5.10.2023, 15.10.2024 ja 19.11.2024 ja 17.2.2025.
- 17.2.2025 päivitetyn OAS:in mielipiteet pyydettiin 4.3.2025 mennessä.
- Hankkeesta ei järjestetty asukastilaisuutta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 22
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 31
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 31
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 31
3.3. Asemakaavan tavoitteet 33
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 35
4. Asemakaavan kuvaus 37
4.1 Kaavan rakenne 37
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 38
4.3 Aluevaraukset 39
4.4 Kaavan vaikutukset 42
4.5 Ympäristön häiriötekijät 47
4.6 Nimistö 47
5. Asemakaavan toteutus 48
6. Kaavatyöhön osallistuneet 48
7. Asemakaavan seurantalomake 50
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 52

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake.
- Asemakaavamuutosehdotus ja kaavamääräykset.
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä).
- Viitesuunnitelma (erillisenä liitteenä).

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Tikkurilantie 142, asemakaavan muutos nro 002527, 6.9.2023, päivitetty 15.10.2024.
- Aviapolis keskustan kaavamuutos, Vantaa: Tärinä- ja runkomeluselvitys 1622621.1, A-insinöörit, 16.5.2023.
- Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet, Veromies ja “Pohjois-Pakkala” - Selvitys 053100 - 19.3.2024, Vantaan kaupunki 2024.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020.

- Aviapolis - keskuspuiston sininen selkäranka, Diplomityö, Aalto Yliopisto, Vera Rantalainen, 30.12.2022.
- Kehärata, tunneliosuuden toteutussuunnittelu: Runkomelun tarkennettu selvitys 073061-06.1, Insinööritoimisto Akukon Oy, Timo Peltonen ja Mats Backholm 4/2009.
- Kehärata, rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa ja käytön aikana: yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin, Pöyry Finland Oy 4.4.2024
- Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022 – Faunatican raportteja 104/2022, Elina Manninen ja Pertti Koskimies 2022.
- Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi: Esiselvitys, VTT, Asko Talja & Ari Saarinen, 2009.
- Osumapuiston yleis- ja rakennussuunnitelma, pohjoisosa, piirustuksen numero 48709, Studio Terra, Sarianne Silfverberg, Mervi Hokkanen ja Anna Ryymin 16.8.2010.
- Osumapuiston yleis- ja rakennussuunnitelma, eteläosa, piirustuksen numero 48710, Studio Terra, Sarianne Silfverberg, Mervi Hokkanen ja Anna Ryymin 16.8.2010.
- Pohjatutkimus ja perustamistapasuositus, Aviapoliksen sähköasema, RN:o 9903–2, Tikkurilantie, Viinikkala, Vantaa, Työ nro 21660-2, Taratest, 2.1.2025.
- Selvitys puroluonnon täydennyskohteista yleiskaavaa 2020 varten, Sinikka Rantalainen 27.9.2019.
- Vantaa: Kaupunki ja päätöksenteko: Tietoa Vantaasta: Tilastot ja tutkimukset: https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/
- Vantaan kaupungin meluselvitysohje maankäytön suunnitteluun, Vantaa 2021.
- Vihreä ja virtaava Vantaa – viherrakenteen kehityskuva YK0050, Vantaan kaupunki 4.6.2024.
- Vantaan ekologiset verkostot. Metsä- ja puustoinen verkosto, avointen biotooppien verkosto ja siniverkosto, Johanna Huttunen 2023, Vantaan kaupunki 2024.
- Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy, Riikka Kallio, Laura Poskiparta, Leila Soinio, Pasi Metsäpuro, Timo Kärkinen ja Ilari Jounila 1.12.2020.
- Vantaan viherrakenneselvitys YK0038, Anne Mäkynen, Vantaan kaupunki 8/2017
- Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 (testipalvelu): https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=aa63362413914688b20b29b98f14f456, Syke 2024.
- Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan meluselvitys 2022, Vantaan kaupunki 10/2022 (https://vantaa.fi/melu).

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ovat jättäneet asemakaavamuutoshakemuksen uuden sähköaseman rakentamiseksi Osumapuiston reunaan Viinikkalan kaupunginosassa. Sähköaseman käyttöönottoon tähdätään vuoden 2028 lopussa. Uusi Aviapoliksen sähköasema tulee korvaamaan nykyisen Tolkinkylän sähköaseman, joka on hankalassa paikassa eikä vastaa tulevaisuuden tarpeita. Samalla otetaan huomioon voimajohtojen mahdollinen uusi linjaus Osumapuiston yli. Sähköasema tarvitaan tukemaan Vantaan kehittyvää Aviapolis-aluetta ja lentokenttää sekä vahvistamaan huoltovarmuutta.

Asemakaavamuutoksella muutetaan 7034 m^2 osa Osumapuiston koilliskulman lähivirkistysalueesta (VL) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä katualueeksi. Aiempaa Tikkurilantien katualuetta levennetään tässä kohtaa 2,5 m mahdollista myöhemmin katualueen reunaan rakennettavaa pyöräbaanaa varten. Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevalle rakennusalalle on merkitty rakennusoikeutta 1 200 k-m^2.

Alueen keskellä kulkevalle voimalinjalle on määritetty ympärille vaara-alue (va) johon ei saa rakentaa tai istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueen maanmuokkausta vaativat alueet on merkitty istutettaviksi alueiksi, jotka hoidetaan avoimena niittynä. Myös vesihuoltoreitin suoja-alue tontin itäreunassa säilytetään avoimena niittynä, eikä siihen saa rakentaa aitaa tai muita rakenteita. Avoimet niityt ovat kaava-alueella tärkeitä avointen biotooppien verkoston säilymisen kannalta. Tontin käyttämättömät osat on merkitty suojeltaviksi tai luonnonmukaisena kehitettäviksi alueiksi ja niiden maasto, aluskasvillisuus, pensaat ja puut pyritään säilyttämään luonnontilassa, lukuun ottamatta voimalinjojen suoja-alueiden mahdollisia puuharvennuksia. Alueen kaakkoiskulmaan on merkitty hulevesiallas sekä istutettavia puita ja pensaita. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys maanpäällisillä kasvipintaisilla hulevesiratkaisuilla. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee hoitaa niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä.

Kaava-alueella on tarkastelun kautta päädytty ratkaisuun, jossa mahdollisimman pieni osa Osumapuistosta siirtyy sähköaseman käyttöön ja osa puiston luonnosta pystytään säilyttämään tontilla ennallaan, sekä turvaamaan lisäksi avointen biotooppien verkosto. Voimalinjan turvarajojen takia alkuperäisen suunnitelman sähköaseman sijaintia piti siirtää hieman lännen suuntaan. Sähköaseman kaava-alueesta on rajattu myös pois kaakkoiskulma, jotta tärkeä Krakanojaa ympäröivä puroluontoalue jää aluerajauksen ulkopuolelle ja suojaetäisyys alueen reunasta Krakanojaan ylittää 10 m.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maanalainen asemakaava osalle olemassa olevaa Kehärataa.

Kuva 2. Havainnekuva suunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Olla Oy).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Viinikkalan kaupunginosa sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Lentokentän kaupunginosan itä- ja lounaispuolella osittain Kehä III molemmin puolin. Alueelta on hyvät yhteydet vieressä olevalle lentokentälle ja Kehä III kautta kaikille tieliikenneväylille. Viinikkalan pohjois- ja itäosat ovat nykyisin enimmäkseen teollisuusaluetta. Viinikkalassa on myös joitain pientaloalueita. Viinikkalan kaupunginosan itä- ja lounaisraja kulkee Vantaanjokea pitkin ja Vantaanjokea ympäröivät maat Viinikkalan itä- ja lounaisosassa ovat enimmäkseen peltoja ja metsiä. Viinikkalan itäreunassa on Osumapuisto, jonka halki kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti Krakanoja.

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilantien varteen teollisuusrakennusten viereen Osumapuiston koilliskulmaan. Osumapuisto on osa laajempaa viheraluekokonaisuutta, Aviapolis-keskuspuistoa. Aviapoliksen keskustan asukkaille Aviapolis-keskuspuisto on ainoa saavutettavissa oleva laaja viheraluekokonaisuus. Aviapoliksen keskuspuiston alueella, myös Osumapuistossa, on runsaasti luontoarvoja, kuten lintujen, kalojen ja nisäkkäiden elinympäristöjä. Keskuspuistoalueen halki, myös Osumapuistossa kulkee puro, Krakanoja, joka laskee Vantaanjokeen. Yhdessä Vantaanjoen kanssa Krakanoja sivuojineen sekä rakennettuine hulevesiaiheineen muodostaa Aviapolis-keskuspuiston rungon, jonka ympärille puistokokonaisuus ja sen tärkeimmät virkistyskäytön mahdollisuudet nivoutuvat. Myös Osumapuiston länsireunassa on laajoja hulevesialtaita. Osumapuistoon on suunniteltu myös uutta hulevesikosteikkoa ja oleskelumahdollisuuksien parantamista. Osumapuisto on ainoa yhteys Aviapoliksen keskustasta kohti laajoja viheralueita, vaikka toistaiseksi sieltä ei ole sujuvaa yhteyttä Tuulensuunpuiston puolelle Kehä III:n ali.

Suunnittelualue on osin avointa niittyä, osin puustoista aluetta. Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois-eteläsuunnassa 110 kV voimajohto.

Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2023. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kuva 4. Panoraamakuva suunnittelualueesta Tikkurilantien suunnasta katsottuna (10/2024).

Kuva 5. Valokuva suunnittelualueesta etelän suunnasta katsottuna (10/2024).

Kuva 6. Valokuva suunnittelualueesta lounaasta katsottuna (10/2024).

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alueen maisemakuvaa hallitsee Osumapuisto, vierestä kulkeva Tikkurilantie ja ympäröivät teollisuusalueet. Osumapuistossa on maisemakuvaltaan hyvin vaihtelevia alueita. Metsäiset sulkeutuneet alueet vaihtuvat puiston alueella avoimiin ja puoliavoimiin niittyalueisiin. Puistoa ympäröivät rakennukset näkyvät osin puistoon häiritsevästi. Osumapuistoa ympäröivillä alueilla on pääosin suuria teollisuus- ja varastorakennuksia, joiden ympärillä on osin ahtaita sulkeutuneita piha-alueita, osin laajoja avoimia pysäköintialueita. Tikkurilantie on avointa katualuetta. Suunnittelualueella on sekä sulkeutunutta metsää että puoliavointa niittyä. Viereisen tontin teollisuusrakennukset peittyvät pääosin kasvillisuuden taakse.

Maisemarakenteeltaan kaava-aluetta ympäröivä alue muodostuu Krakanojaa ympäröivästä tasangosta, vaihettumisvyöhykkeestä ja luoteisreunassa ja kaakon suunnassa selännealueista. Suunnittelualueen eteläosa ja keskiosa sijoittuvat vaihettumisalueelle. Suunnittelualueen eteläosan maaperä on savea ja keskiosan silttiä. Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu selänteelle, jossa on kallioisia kohtia ja niiden ympärillä moreenia. Suunnittelualueen luoteisreunassa on kaistale täytemaata. Maastonmuodoiltaan alue on eteläosastaan kohtalaisen tasaista ja nousee korkeammalle pohjoista kohden mentäessä. Maasto on korkeimmillaan selänteen kohdalla. Maanpinnan korot vaihtelevat +31,2 metristä +37 metriin merenpinnan yläpuolella.

Suunnittelualue oli vanhojen karttojen mukaan pitkään metsää. Pitäjänkartassa 1933 ja myös sen jälkeisissä kartoissa alueen savitasangolla sijoittuva eteläosa oli pitkään peltokäytössä ja pohjoisosa metsänä. Alue ympäristöineen säilyi kohtalaisen rakentamattomana metsänä ja peltona 60-luvulle asti. 70-luvulta alkaen alueen ympärille alkoi rakentua enenevässä määrin teollisuusrakennuksia.

Suunnittelualue ja koko Osumapuisto asemakaavoitettiin lähivirkistysalueeksi vuonna 1982 samalla kun sen ympärille kaavoitettiin paikkoja teollisuus- ja varastorakennuksille. Vuoden 1982 asemakaavassa lähivirkistysalue oli laajempi kuin nykyään, mutta sitä pienennettiin myöhemmissä kaavoissa reunoilta ja varattiin lisää tilaa teollisuus ja varastorakennuksille.

Osumapuiston alue oli kaavoittamisen jälkeenkin pitkään lähinnä luonnontilassa, mutta vuonna 2010 alueelle tehtiin puistosuunnitelma, jonka mukaisesti puisto kunnostettiin ja sinne rakennettiin vuosien 2010–2011 aikana mm. kävelyreitit ja hulevesialtaat.

Hulevesialtaat rakennettiin hallitsemaan puiston länsipuolisilta teollisuusalueilta tulevien hulevesien määrää ja laatua, koska sinne oli suunnitteilla isoja liike- ja teollisuusrakennuksia laajoine vettä läpäisemättömine parkkipaikkoineen. Puiston pohjoisosassa sijaitsee suhteellisen laajat hulevesialtaat ja eteläpäässä pienemmät altaat. Krakanojan uoman pohjoispään vieressä on lähde. Puistossa ei sijaitse Krakanojan, lähteen ja hulevesialtaiden lisäksi muita vesikohteita.

Puiston kunnostuksessa säilytettiin vanhoille peltoalueille syntyneitä niittyjä, mutta perustettiin myös joitain uusia niittyalueita. Alkuperäistä metsää säilytettiin osassa puistoa, mutta myös uusia alueita metsitettiin tai olemassa olevaa metsää uudistettiin. Suunnittelualueella olevat niitty ja metsäalueet säilytettiin ennallaan puiston kunnostuksen yhteydessä.

Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee kolme maisemakuvassa selkeästi muuta kasvillisuutta korkeampina erottuvaa vanhaa mäntyä, jotka on luokiteltu arvopuiksi. Alueen lounaisosassa sijaitsee lisäksi arvopuuksi arvioitu kuusi ja kaksi mäntyä.

Kuva 7. Ote Osumapuiston yhdistetyistä yleis- ja rakennussuunnitelmista 2010 (Studio Terra, Sarianne Silfverberg, Mervi Hokkanen ja Anna Ryymin 16.8.2010).

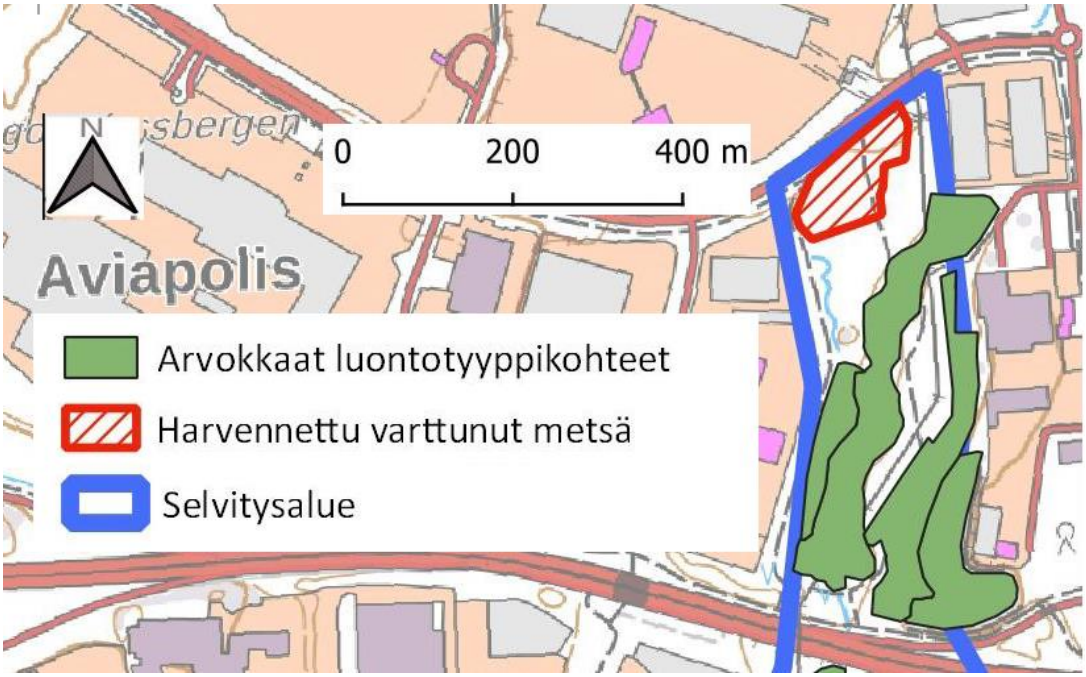
kuva 8. Valokuva alueen koilliskulman männyistä, jotka on luokiteltu arvopuiksi.

Luontoarvot

Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022

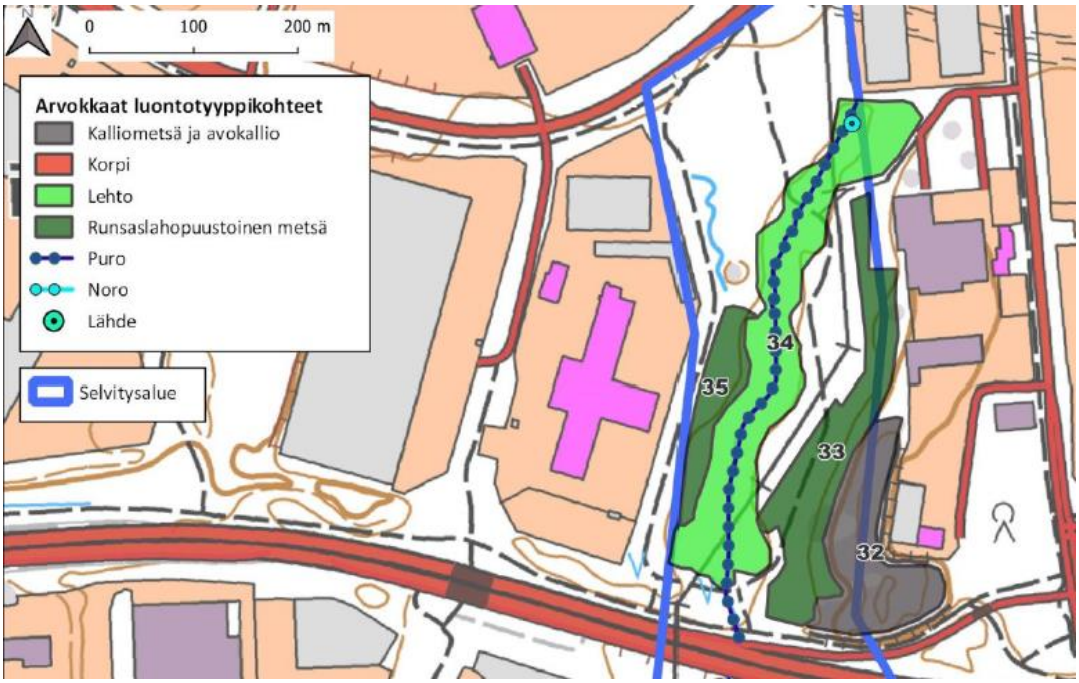
Faunatica Oy teki Ylästön alueella luontoselvityksiä keväällä ja kesällä 2022 Vantaan kaupungin toimeksiannosta (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022). Selvitysalue oli iso yhtenäinen 160 ha metsäalue, jonka pohjoisin osa oli Osumapuisto. Luontotyyppiselvityksessä paikannettiin alueelta uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit, luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit, vesilain mukaiset suojeltavat kohteet, metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt, muut erityisesti huomioitavat luontotyypit ja elinympäristöt sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet. Alueelta tehtiin myös pesimälinnustoselvitys, jonka tavoitteena oli kartoittaa pesimäaikaiset reviirit sellaisista erityisesti huomioitavista lintulajeista, jotka vaikuttavat merkittävästi linnuston paikalliseen suojeluarvoon ja monimuotoisuuteen.

Luontoselvityksen mukaan Osumapuiston alueella, kaava-alueen eteläpuolella on useita arvokkaita luontotyyppikohteita. Varsinaiselta kaava-alueelta, Osumapuiston koillisnurkasta ei löytynyt arvokkaita luontotyyppikohteita. Kaava-alueen luoteiskulman ja länsireunan metsä määriteltiin selvityksessä harvennetuksi tasarakenteiseksi varttuneeksi metsäksi, jossa oli vain hyvin niukasti tai ei ollenkaan lahopuuta ja jolla ei havaittu erityisiä luontoarvoja.



Kuva 9. Ote selvitysalueen luontotyyppikuviointi-kartasta (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, liitekuva 3.1).

Selvityksessä määritettiin tarkemmin Osumapuiston arvokkaat luontotyyppikohteet. Krakanoja-puro ja sen pohjoispäässä sijaitseva lähde ovat arvokkaita vesiluontokohteita. Alueella on myös muutama noro. Krakanojaa ympäröi arvokas kostea runsasravinteinen lehto ja sen vieressä on runsaslahopuisia arvokkaita varttuneita kangasmetsiä. Osumapuiston Kaakkoiskulmassa on arvokas kalliometsä ja avokallio.



Kuva 10. Ote arvokkaat luontotyyppikohteet-kartasta (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, kuva 4).

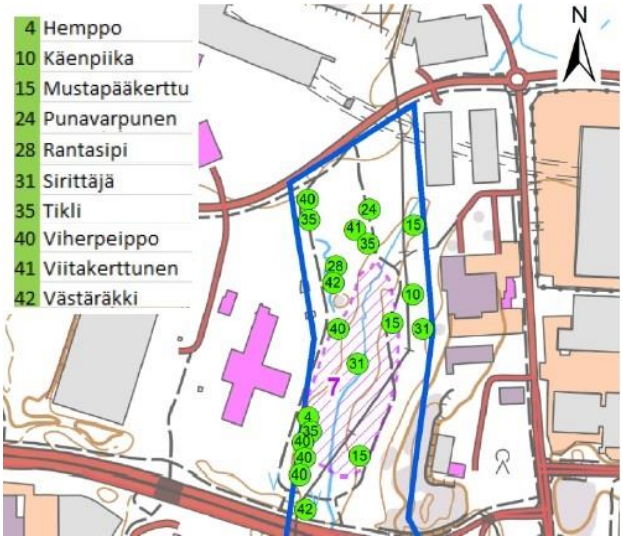
ID	Luontotyypit	Lakistatus	Arvo-luokka
32	Kalliometsä (NT) Karu poronjäkälä-sammalkallio (NT)		III
33	Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas (NT), varttunut havupuuvaltainen tuore kangas (VU)		III
34	Kostea runsasravinteinen lehto (VU), savimaiden puro (CR), lähteikkö (EN)	Vesilain mukainen puro (3 luvun 2 § kohta 8) Vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen suojeltava kohde (lähde) Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (puron ja lähteen välitön lähiympäristö	II
35	Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas (NT)		III

Taulukko 1. Ote taulukosta Osumapuiston arvokkaat luontotyyppikohteet (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, taulukko 1).

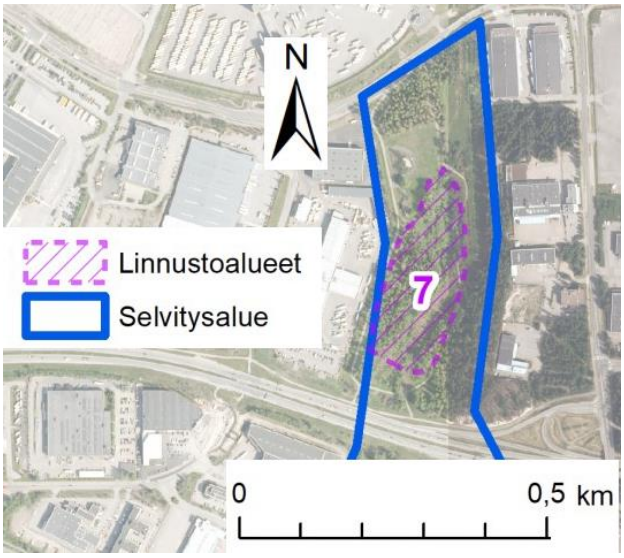
Luontoselvityksen mukaan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, eteläpuolella sijaitseva Krakanojan varren rehevä lehtipuuvaltainen lehto on aiemmissakin selvityksissä tunnistettu virtavesien arvokkaana elinympäristönä. Krakanojan uomassa on luonnontilaisen kaltaisia piirteitä, sillä se mutkittelee loivasti, uomassa on hiekkasärkkiä, soraa, puuainesta ja kariketta ja sitä ympäröi suojaava pensaikko / lehtipuusto. Penkoissa kasvaa luontaista mätästävää kasvillisuutta. Vesi on ruskeaa mutta suhteellisen kirkasta. Penkoissa on selviä eroosion merkkejä. Uoman lähellä kohteen pohjoisosassa on rautapitoinen lähde. Kohteella kasvaa osin tiheää ryteikköistä taimikkoa ja nuorta puustoa, osin varttunutta (rinnankorkeusläpimitta on 15–35 cm). puustoa: kuusta, koivua, haapaa ja harmaaleppää sekä vähän myös mäntyä, pihlajaa, haapaa ja raitaa. Lisäksi on joitakin kookkaampia yliskuusia. Puuston tilarakenne on luonnontilaisen kaltainen. Kohteella on kohtaisesti lehtilahopuuta, myös kookkaampia runkoja. Ohuella maapuulla havaittiin erittäin uhanalaisen (EN), rauhoitetun ja luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen itujyväsryhmiä. Pensaskerroksessa kasvaa taikinamarjaa, tuomea, vadelmaa, mustaherukkaa ja pajuja. Kenttäkerroksen huomionarvoisimmat lajit ovat vaateliaat lehtokorte ja suokeltto. Uoman partaalla ja lähteen läheisyydessä kasvaa mm. mesiangervoa, leskenlehteä, rentukkaa, huopaohdaketta, suo-orvokkia ja korpikaislaa. Muualla kohteella runsaita lajeja ovat mm. valkovuokko, hiirenporras, jänönsalaatti, käenkaali, sudenmarja, metsäkurjenpolvi (Geranium sylvaticum), kevättähtimö, metsäkorte, karhun- ja vuohenputki, rönsyleinikki ja nokkonen. Paikoin kasvaa ruderaattilajeja kuten aitovirnaa (Vicia sepium), pelto-ohdaketta (Cirsium arvense) ja koiranputkea. Pohjakerroksessa havaittiin suikerosammalia, myyränsammalta ja lehväsammalia. Kohteella havaittiin haitallisia vieraskasvilajeja rikkapalsamia (Impatiens parviflora) ja rohtoraunioyrttiä (Symphytum officinale). Kohteen arvoa lisää liittyminen laajempaan Krakanojan varren lehtokokonaisuuteen. *(Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022)*

Kuvat 11 ja 12. Valokuvat Krakanojaa ympäröivän lehdon luontotyyppikuvauksesta (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, s. 79).

Pesimälintuselvityksessä koko Osumapuiston alueelta havaittiin 10 erityisesti huomioitavaa lintulajia, joiden yhteenlaskettu reviirimäärä on 20. Niistä ainoastaan viherpeippo on luokiteltu Suomen uhanalaisiin lajeihin. Kolme lajia eli käenpiika, punavarpunen ja västäräkki kuuluvat silmälläpidettäviin lajeihin. Hemi- ja eteläboreaalisissa metsäkasvillisuusvyöhykkeissä alueellisesti uhanalaiseksi luokiteltuja lajeja ei löytynyt. Lisäksi rantasipi kuuluu sellaisiin yleislevinneisyydeltään pohjoisiin lajeihin, joiden esiintyminen painottuu Euroopassa merkittävästi Suomeen, ja joita Suomen ympäristökeskus luokitteli aiemmin virallisesti Suomen suojeluvastuulajeiksi (luokittelusta luovuttiin pari vuotta sitten Suomen ja Euroopan uusien kannanarvioiden julkaisun jälkeen, kun resursseja ei liene ollut listan päivittämiseen). Muita erityisesti huomioitavia, elinympäristövalinnassaan vaateliaita, vähälukuisia tai taantuvia lajeja oli viisi: hemppo, mustapääkerttu, sirittäjä, tikli ja viitakerttunen. Varsinaisella kaava-alueella ei havaittu huomioitavia pesiviä lintulajeja. Osumapuistosta, kaava-alueen ulkopuolelta, määritettiin selvityksessä arvokas linnustoalue, jonka jättäminen hakkuiden ja muiden maankäytön muutosten ulkopuolelle olisi perusteltua pesimälinnuston monimuotoisuuden ja runsauden turvaamiseksi. Kaava-alueella ei ollut erityisesti huomioitavia pesiviä lintulajeja. Osumapuistossa ja kaava-alueella ei ole paikkatietoaineistojen perusteella tunnettuja liito-orava-alueita.



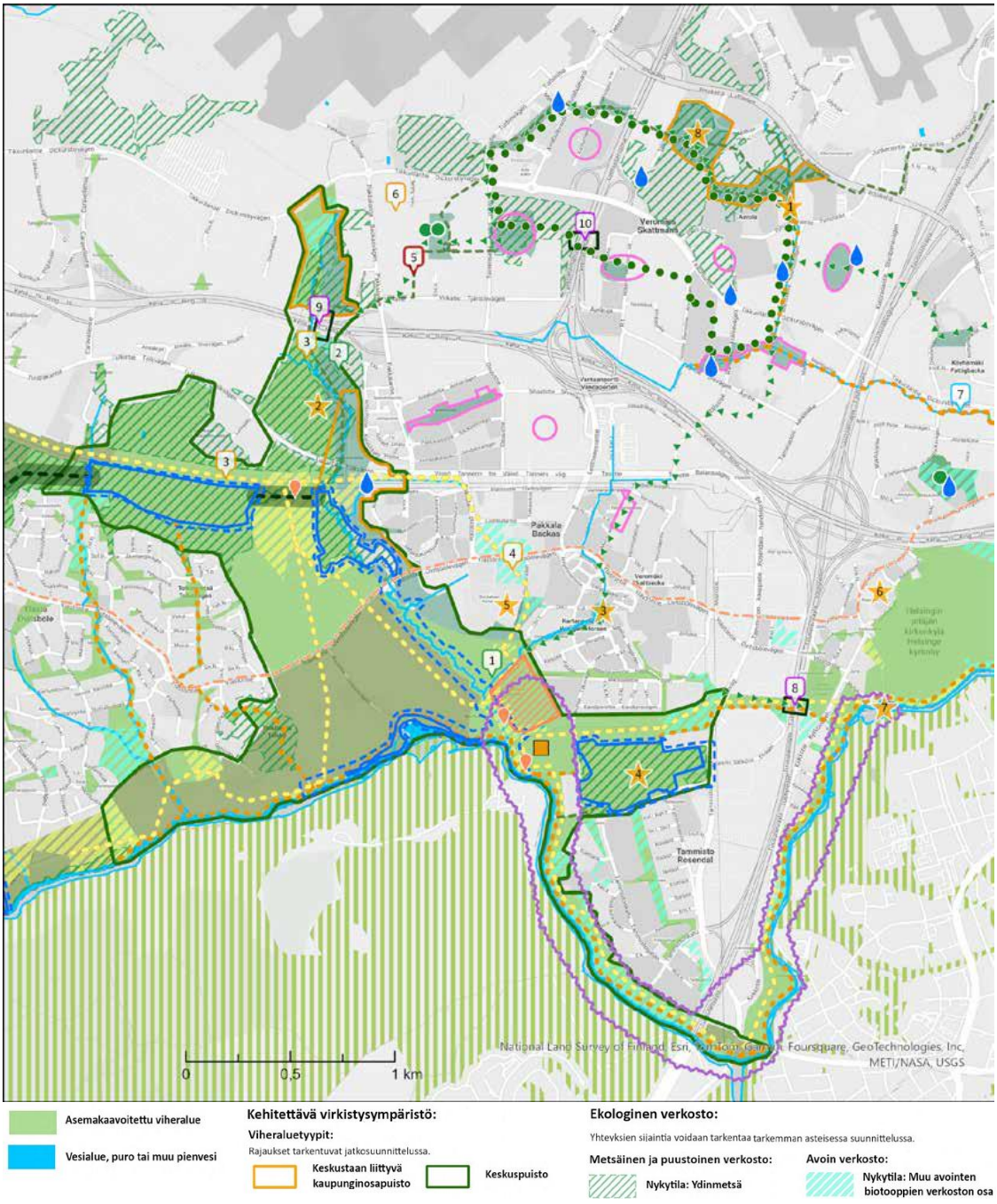
Kuva 13. Ote kartasta Ylästön selvitysalueen itäosassa pesimäkaudella 2022 pesineiden erityisesti huomioitavien lajien reviirien sijainti (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, Kuva 6).



Kuva 14. Ote kartasta Ylästön selvitysalueen erityisen arvokkaat lintujen pesimäalueet. (Luontoselvitykset Vantaan Ylästössä vuonna 2022, Kuva 7).

VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva

Kaupunkiympäristölaitakunta hyväksyi 13.8.2024 Viherrakenteen kehityskuvan alueidenkäytön jatkosuunnittelun lähtökohdaksi. Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) eli viherrakenteen kehityskuva ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA ohjaa asemakaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä maan hankintaa. VIVA raportissa Osumapuisto on määritetty osaksi Vantaan keskuspuistoa sekä kaupunginosapuistoksi, jonka läpi kulkee vesialue. Osumapuisto on raportin mukaan osa metsäistä ja puustoista sekä avointa ekologista verkostoa. VIVA raportissa esiteltiin myös Osumapuiston kunnostussuunnitelmaa. Osumapuistoon on ideoitu uutta hulevesikosteikkoa ja oleskelumahdollisuuksien parantamista. Lisäksi ehdotettiin mm., että rakennettavilla alueilla huolehdittaisiin avoimen verkoston niitty-yhteyksien säilymisestä.



Kuva 15. Kartta Aviapoliksen alueen viheralueista (Vihreä ja virtaava Vantaa – viherrakenteen kehityskuva YK0050, Vantaan kaupunki 4.6.2024). Kartan alapuolella on osumapuistoa koskevien merkintöjen selitykset.

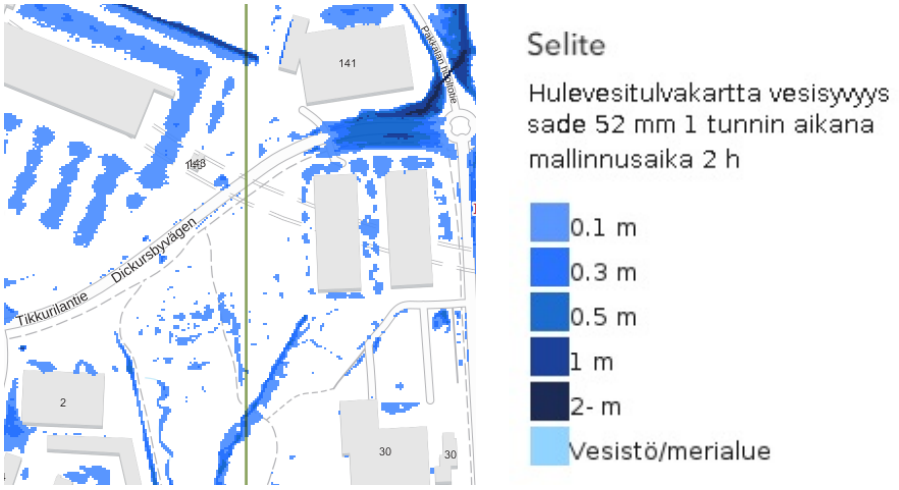
Vuoden 2022 luontoselvityksessä kuvattu Krakanojaa ympäröivä arvokas kostea runsasravinteinen lehto on määritetty Vantaan yleiskaavan 2020 oikeisvaikutteisessa liitekartassa 2 pääosin luonnonmonimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo-alueeksi). Luo-alue ja sen rajaus on kuvattu tarkemmin yleiskaavaotteen yhteydessä luvussa 2.2.1.

Vantaan ekologiset verkostot- raportti 2023 havaitsi kaava-alueella ja sen ympäristössä metsän ja avointen biotooppien verkoston tärkeitä alueita. Ne on kuvattu tarkemmin luvussa 2.2.1.

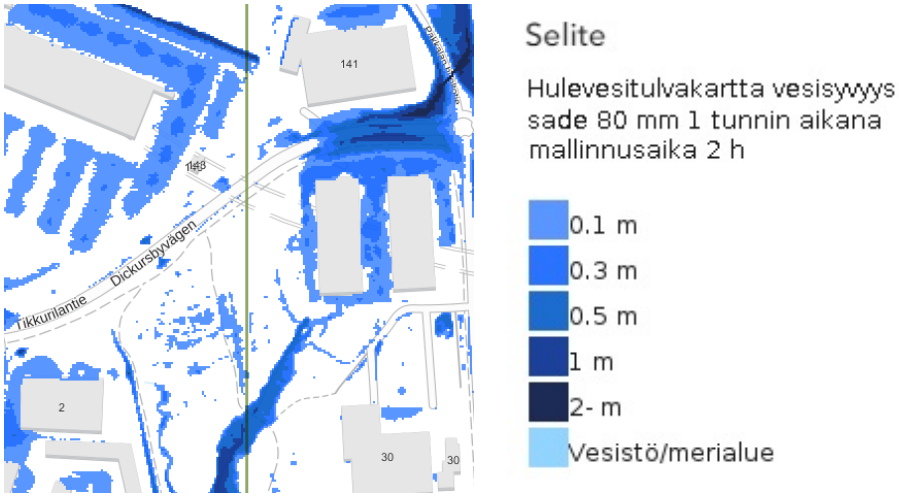
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistöjä eikä se ole pohjavesialuetta. Kaava-alueen eteläpuolella, lähimmillään noin 10 m päässä on Karakanoja, jonka valuma-alueeseen kaava-alue kuuluu. Kaava-alue on pääosin rakentamatonta niittyä ja metsää.

Kaava-alueen lähellä on rankkojen sateiden aikana ennustettu Suomen ympäristökeskuksen (Syke) alustavassa hulevesitulvakarttapalvelussa hulevesitulvia. Tulvat sijoittuvat ennustuksessa pääosin kaava-alueen ulkopuolelle, idän puolella rakennetun alueen reunaan ja etelän puolella Krakanojan uoman ympärille, sekä lännen puolella polun reuna-alueelle. Syken aineisto on suuntaa antava ja saattaa sisältää virheitä, koska mallinnuksessa ei ole huomioitu esimerkiksi tietoja pienemmistä rummuista ja putkista. Kartta ei ole myöskään riittävän tarkka rakennuskohtaiseen tarkasteluun, eikä poissulje vahinkoja tulvavaara-alueen ulkopuolella.



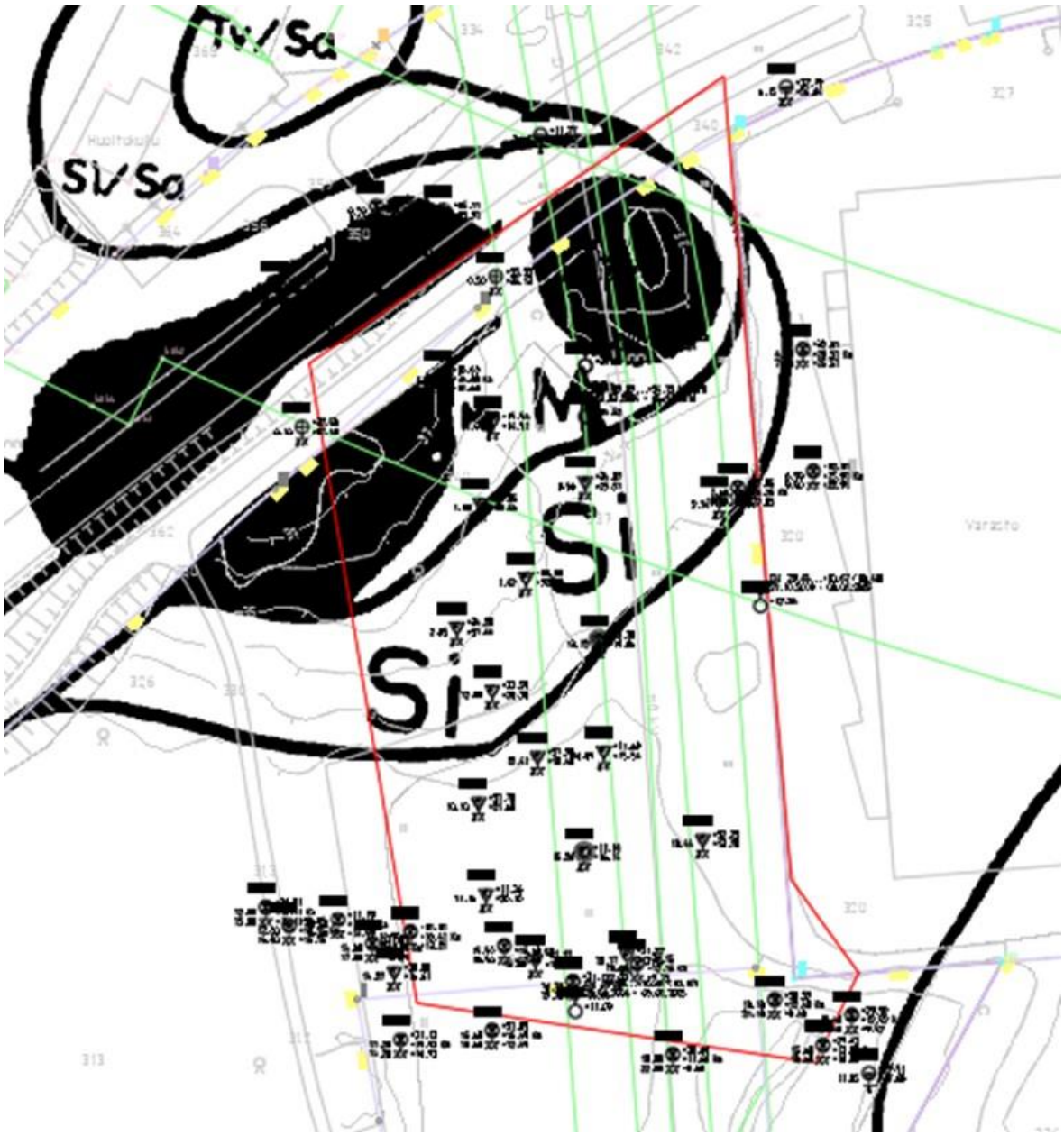
kuva 16. Ote hulevesitulvakartasta, sateen vesisyvyys 52 mm/h, mallinnusaika 2 h (Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 (testipalvelu)).



kuva 17. Ote hulevesitulvakartasta, sateen vesisyvyys 80 mm/h, mallinnusaika 2 h (Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 (testipalvelu)).

Maaperä

Maalajikartan mukaan tontin eteläosa on savikkoa. Tontin keskiosa on silttiä. Tontin pohjoisosa, joka rajautuu Tikkurilantiehen, on moreenia ja kalliota. Alueen pohjatutkimukset on esitetty kuvassa 18.



Kuva 18. Pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)

Pohjoisosa (Tikkurilantien lähellä)
Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on hiekkaa. Kairaukset ovat päättyneet kallioon n. 1,0–1,8 m syvyydellä maanpinnasta.

Keskiosa
Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on savea, silttiä ja hiekkaa. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon syvimmillään n. 13,7 m syvyydellä maanpinnasta.

Eteläosa
Pohjatutkimusten mukaan pintakerroksen alla on syvimmillään noin 14,4 m paksu kerros savea. Saven alla maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa päällystävään

pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon syvimmillään noin 19 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Pohjoisosa
Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Keski- ja eteläosa
Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Rakentamispaikasta on tehty rakennusten ja rakenteiden perustamistavan määrittämiseksi alustava pohjatutkimus ja perustamistapasuositus (Taratest, 2.1.2025). Tämä perustamistapasuositus ei riitä lopulliseksi pohjarakennussuunnitelmaksi vaan sellainen on tehtävä erikseen. Rakennuspaikalla tulee tehdä tarvittaessa täydentävä pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua tarpeeksi yksityiskohtaisiin rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viinikkalan kaupunginosa kuuluu Aviapoliksen suuralueeseen. Vaikka Aviapoliksen väkiluku on noussut vuosien 2012 ja 2023 välillä 17752:sta 21210:een, Viinikkalan alueen väkiluku on laskenut samana aikana 84:stä 67:ään. Alueen pienentynyt väkiluku johtuu siitä, että Viinikkalan sijoittumisen takia suurelta osin lentoaseman lentomeluvyöhykkeille 1 ja 2, alueelle ei saa sijoittaa enää uusia asuinalueita. Alueella on nykyisellään asukkaiden käytössä vain joitain yksittäisiä pieniä omakotitaloryhmiä ja asuinrakennuksia. Viinikkalassa on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia. *(Vantaa: Kaupunki ja päätöksenteko: Tietoa Vantaasta: Tilastot ja tutkimukset)*

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralueella, johon myös Viinikkala kuuluu, sijaitsi Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja, 41 800, vuonna 2022. Viinikkalan alueella oli 6 239 työpaikkaa. Suurin osa Viinikkalan ja koko Aviapoliksen alueen työpaikoista (v. 2022) oli kuljetuksen ja varastoinnin alalla. Seuraavaksi suurin toimiala alueilla oli tukku- ja vähittäiskauppa. Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. *(Vantaa: Kaupunki ja päätöksenteko: Tietoa Vantaasta: Tilastot ja tutkimukset)*

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilantien varteen Viinikkalan alueen itäreunaan Osumapuistoon. Puiston länsipuolella on pääosin Tikkurilantien ja Kehä III väliin sijoittuva varasto- ja teollisuusrakennusten alue. Suunnittelualueen itäpuolella on Veromiehen teollisuusalue. Suunnittelualueelta on hyvät ajoneuvoyhteydet joka suuntaan Tikkurilantien ja Kehä III kautta. Myös Helsinki-Vantaan lentokenttä on lähellä. Suunnittelualue on hyvin saavutettavissa joukkoliikennevälineillä, lähin lähiliikenteen pysäkki on alle 100 m päässä ja Aviapoliksen juna-asema vajaan kilometrin päässä.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti osa Osumapuistoa, jota ympäröivät idän ja lännen puolella enimmäkseen 1990- ja 2000-luvulla rakennetut suuret teollisuus- ja varastorakennukset. Suunnittelualue, kuten koko Osumapuistokin on osin suljettua metsää, osin puoliavointa niittyä. Rakennukset näkyvät osittain puistoon. Suunnittelualueen ja Osumapuiston läpi kulkee etelästä pohjoiseen voimalinja pylväineen ja johtoineen. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä ja Tikkurilantie. Osumapuiston eteläpuolella kulkee kehä IIII. Tikkurilantien pohjoispuolella on lisää suuria teollisuus/varastorakennuksia, sekä laajoja asvaltoituja pysäköintialueita. Tikkurilantietä ympäröivät avoimet nurmialueet, rakennusten pihoilla ja välialueilla kasvaa paikoin puita. Suunnittelualueen itäpuolella on myös suuria teollisuus/varastorakennuksia ympäröivine asvalttikenttineen. Ympäröivän alueen rakennukset ovat suuria ja laatikkomaisia, ne on selvästi rakennettu käytännön tarpeet edellä eikä visuaalisuuteen ole erityisesti panostettu. Suunnittelualuetta ympäröivä alue hahmottuu suurimittakaavaisena epäviihtyisänä teollisuusalueena, jonka rakennusten välissä avautuu yllättäen puisto. Kehä III ja Tikkurilantien liikennemelu kuuluu sinne selvästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueen rakennuskanta on pääosin 1990- ja 2000-luvulta ja puisto on kunnostettu 2011. Alueella ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueella ei myöskään ole suojeltuja rakennuksia, muinaisjäännösten löytöpaikkoja tai merkittäviä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Suunnittelualue sijoittuu Osumapuiston reunaan, joka on osa Vantaan keskuspuistoa ja toimii virkistysalueena.

Liikenne

Autoliikenne

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)

Aviapoliksen vuoden 2020 liikenneverkkoselvityksessä suunnittelualueen vieressä kulkeva Tikkurilantie on määritetty yhdeksi Aviapoliksen alueen pääkaduista. Tikkurilantien kautta toteutuu sujuvat ajoyhteydet Tuusulanväylälle ja muualle Vantaalle, sekä Tikkurilantien ja Lentoasemantien kautta Kehä III:lle.

Julkinen liikenne

Kehärata, joka kulkee kaava-alueen läpi maan alla, yhdistää Aviapolista ympäröivän alueen raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Aviapoliksen asema sijaitsee lähimmillään alle 1 kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana noin 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on kohtalaiset bussiyhteydet. Pysäkkejä on suunnittelualueen vieressä Tikkurilantiellä noin 80 ja 200 m päässä. Alueelta kulkee busseja Tikkurilan asemalle ja Itäkeskuksen metroasemalle Aviapoliksen aseman kautta, sekä Kivistön asemalle Seutulan ja Viinikkalan kautta. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille on tulossa bussiliikenteen terminaali. Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka lähin pysäkki tulee olemaan Aviapoliksen aseman vieressä.

Kävely ja pyöräily

Ympäröivän alueen nykyinen jalankulku- ja pyöräilyverkko on harva. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Aviapoliksen alueen kehittyessä uusia jalankulku- ja pyöräilyverkostoja tullaan luomaan lisää.

Tikkurilantien eteläpuolella suunnittelualueen vieressä on tällä hetkellä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Aviapoliksen vuoden 2020 liikenneverkkoselvityksessä se on merkitty pyöräilyn laatukäytäväksi ja vuoden 2020 Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko-selvityksessä yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien kohdalle on suunniteltu pyöräilybaanan reitti. Baanalla pyöräily on eroteltu jalankulusta omaksi kaistakseen. Suunnitellusta baanasta kerrotaan tarkemmin luvussa 2.2.1.

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 + 74 ja ylin on noin + 84. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Osumapuiston kautta Aviapoliksen halki Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat luonnollisia reittejä Osumapuistossa kulkevaan Krakanojaan. Krakanojasta vedet päätyvät Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu lähimmillään noin 15 m päähän suunnittelualueesta. Johdot kulkevat Tikkurilantien katualueella.

Sähköverkko

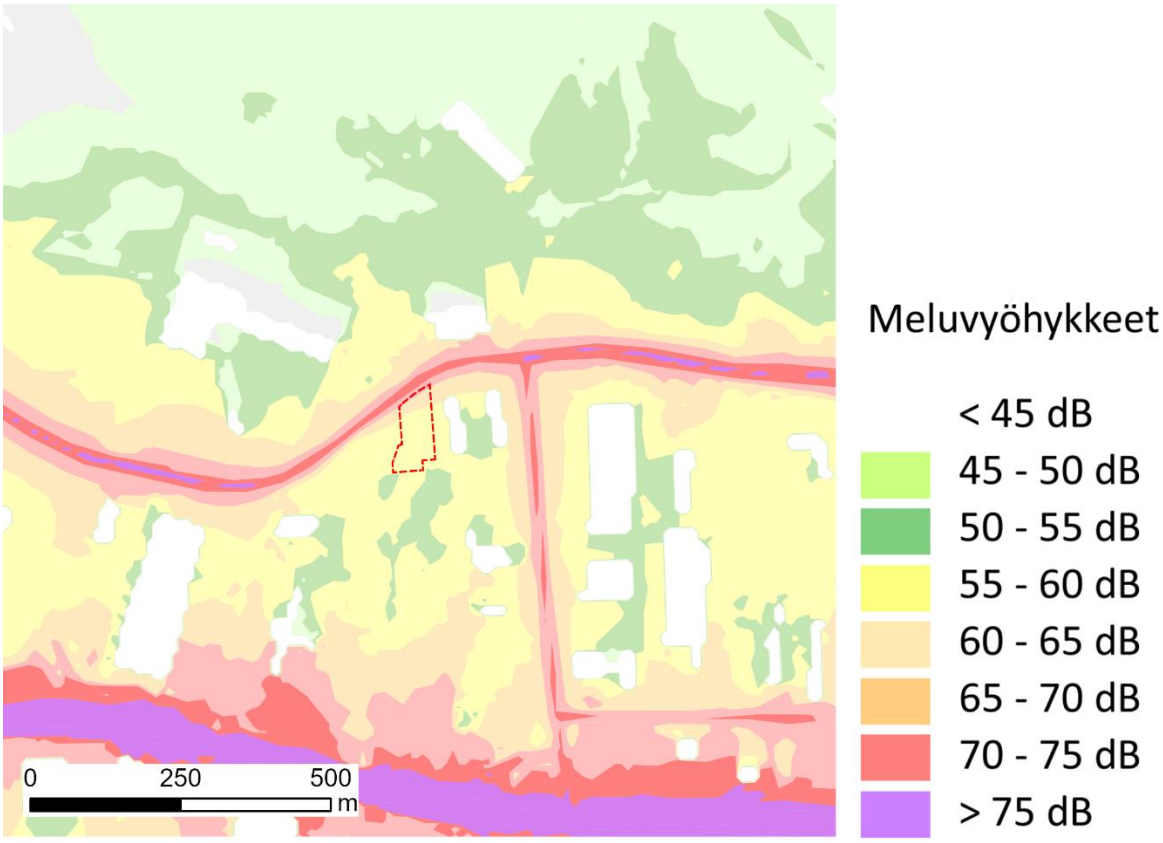
Caruna Oy:n 110 kV:n voimajohto kulkee ilmassa suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa. Myös voimajohdon yksi kannatinpylväs sijaitsee alueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapeleita kulkee Tikkurilantiellä suunnittelualueen ulkopuolella.

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 2 (LDEN 55-60 dB). Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja.

Suunnittelualueelle kantautuu liikennemelua lähinnä Kehä III:lta, Tikkurilantieltä ja Pakkalantieltä. Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä laskettiin liikennemeluvyöhykkeet yhteispohjoismaisella laskentamallilla. Laskennassa käytettiin 2021-vuoden liikennetietoja. Tunnuslukuina on päiväajan keskiäänitasoa LAeq, klo. 7–22, sekä yöajan keskiäänitasoa LAeq, klo. 22–7, joita käytetään yleisesti melutasojen arviointiin. Vantaan teistä on huomioitu maantiet ramppeineen sekä pää- ja kokoojakadut. Suunnittelualueen ajoneuvoliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq on vuoden 2022 meluselvityksen mukaan pääosin 55–60 dB ja Lähellä Tikkurilantietä 60–70 dB.



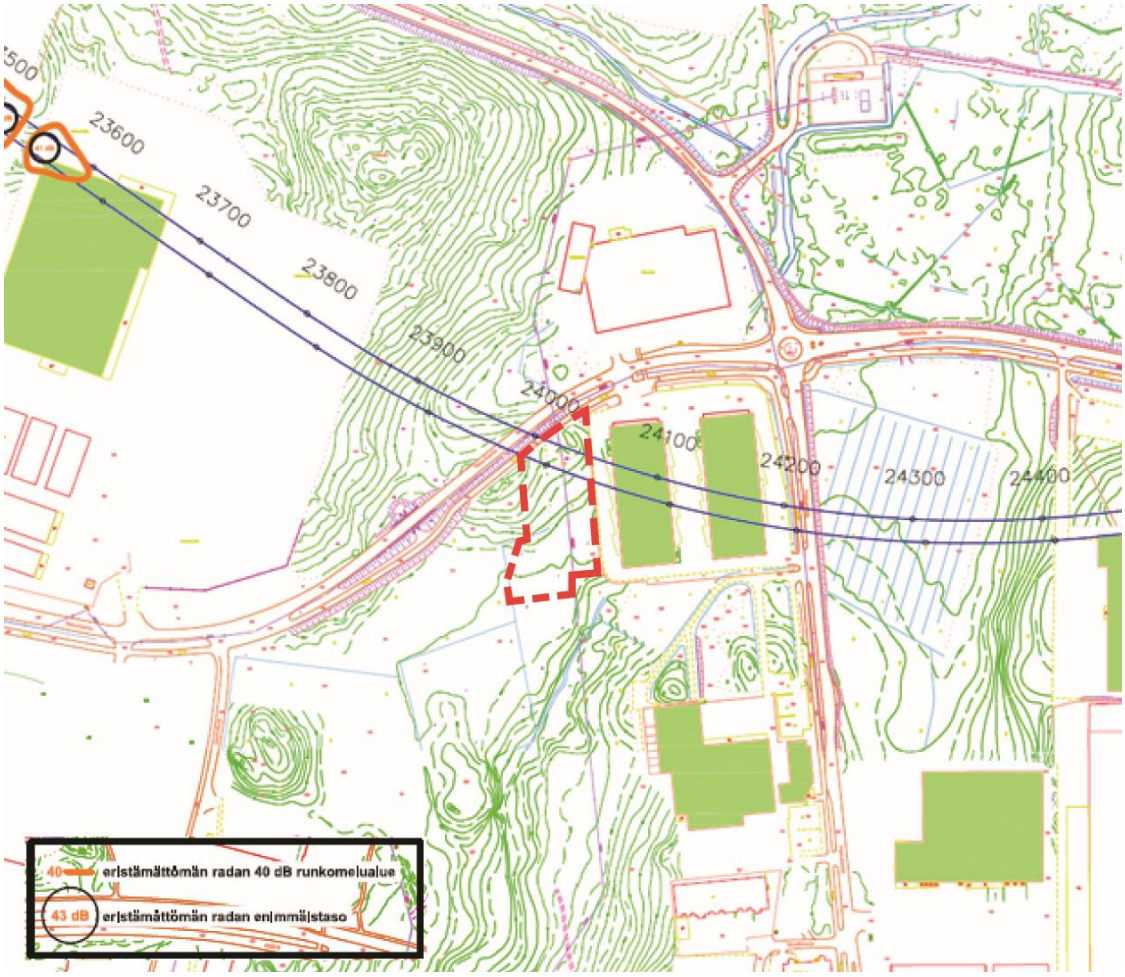
Kuva 19. Ote kartasta Tieliikenteen melu, päiväajan keskiäänitaso LAeq, klo. 7–22 (Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan meluselvitys 2022, Liitteen 11 mukaisesti)

Tieliikenteen melutaso toimistohuoneissa ei saa suunnittelualueella ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A). Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa suunnittelualueella ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

Runkomelu ja tärinä

Kaavoitusalueen pohjoisosan alla kulkee kehäradan tunneli. Kehäradan tunnelisuunnittelun osana 2009 tehdyn tarkennetun runkomeluselvityksen (Kehärata, tunneliosuuden toteutussuunnittelu: Runkomelun tarkennettu selvitys 073061–06.1, 2009) tarkoituksena oli varmistaa, että junaliikenne ei aiheuta runkomeluhaittoja tunneliosuuksien ympäristössä kyseisenä ajankohtana sijainneille tai kaavoitetuille rakennuksille ja niissä oleskeleville ihmisille. Tunnelin suunnitteluvaiheessa huomiotiin jo olemassa olleet maanpäälliset rakennukset ja asemakaavoitetut rakennukset sekä yleiskaavan 2007 suunniteltu maankäyttö.

Vuoden 2009 selvityksen perusteella Kehäradan tunneliosuudelle tarvittiin runkomelueristystä yhteensä 1 300 m, kun molemmat raiteet huomioitiin. Eristykset sijoittuivat tunneliosuuden itäpäähän, jossa runkomelua tarkasteltiin asuntojen 30 dB raja-arvon mukaan. Tunneliosuuden muilla alueilla runkomelua tarkasteltiin perustuen toimistotilojen 40 dB raja-arvoon. Selvitys osoitti, että näillä osuuksilla ei muodostu varsinaista eristystarvetta. Muutamissa tunnelin päällä sijaitsevissa yksittäisissä kohteissa runkomelutasot olivat 1–5 dB yli raja-arvon, mutta ylitys on niin pieni, että runkomeluhaitat ovat todennäköisesti vältettävissä mahdollisesti meluherkkien tilojen sijoittelulla rakennusten sisällä tai uudisrakennusten sijoittelulla runkomelualueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen pohjoisosan alla kulkevan ratatunnelin aiheuttama runkomelu ei raportin mukaan ylitä suunnittelualueella 40 dB. VTT:n vuoden 2009 raportissa (Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi: Esiselvitys, 2009) tunnusluvulle Lprm suositellaan kuitenkin matalampia 35 dB raja-arvoja toimisto, tauko- ja neuvotteluti-loissa. Mahdollinen tunnelin aiheuttama runkomelu on huomioitava alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.



Kuva 20. Ote Kehäradan runkomelualuekartasta (Kehärata, tunneliosuuden toteutussuunnittelu: Runkomelun tarkennettu selvitys 073061–06.1, 2009, karttaliite RE07). Yli 40 dB runkomelualueet on merkitty karttaan oranssilla viivalla ja niiden korkeimmat äänitasot mustan ympyrän sisään. Kaavoitusalueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.

VTT:n vuoden 2009 raportissa runkomelun arviointia varten on esitetty kolme eritasoista menetelmää. Ensimmäinen taso perustuu varoetäisyyksien käyttöön, toinen ottaa huomioon värähtelyn siirtymiseen ja äänen syntymiseen vaikuttavat tekijät ja kolmas perustuu ääni- ja värähtelymittausten käyttöön. Julkaisussa esitetään myös perusratkaisut runkoääntä aiheuttavan värähtelyn vaimentamiseksi ja arviot erilaisilla ratkaisuilla saavutettavista hyödyistä. Äänitaajuisen värähtelyn eristäminen perustuu yleensä pehmeään rakennekerrokseen, joka voidaan sijoittaa maaperään (tärinäeste) tai rakennuksen alle. Myös joustavilla rakenteiden liitosratkaisuilla tai ääntä vähän säteilevillä pintarakenteilla voidaan vaikuttaa syntyvään runkoääneen.

Kehäradan aiheuttamia tärinähaittoja arvioitiin Aviapoliksen keskustan kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2023 (Aviapolis keskustan kaavamuutos, Vantaa: Tärinä- ja runkomeluselvitys 1622621.1, 2023). Selvityksessä todettiin, että suunnittelualueella on ainoastaan vähäinen tärinäriski, koska kaikkien suunniteltujen rakennuksien, myös runkomeluvaimentamattomiin kohtiin sijoittuvien osien, arvioitu tärinätaso oli alle 0.3 mm/s. Tämä johtuu siitä, että tärinä etenee huonosti kalliossa, jossa tunneli sijaitsee, koska se vaatii pehmeää maaperää edetäkseen haitallisena raiteista rakennuksiin. Havainto voidaan yleistää koskemaan myös kaava-aluetta, jossa tunneli samoin kulkee syvällä kallion sisällä, jolloin mahdollinen tärinä ei etene. Tärinätason raja-arvo 0.3 mm/s koskee asuinhuoneistoja, hotelleja, palvelutaloja, päiväkoteja ja terveydenhuollon tiloja, kun taas toimistoissa ja vastaavissa, jotka paremmin vastaavat suunnittelualueen rakentamista, raja-arvo on suurempi, alle 0.6 mm/s.

Ilmanlaatu/pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Asemakaava-alueelle ei ole tulossa asumista. Alueelle ei ole tulossa myöskään työpaikkoja, joissa olisi jatkuvasti henkilökuntaa paikalla.

Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) asemakaava-alueen lähellä ovat Kehä III:lla n. 121640 ajon. /vrk, Tikkurilantiellä n. 19800 ajon. /vrk ja Pakkalantiellä n. 12780 ajon. /vrk.

Saastunut maaperä

Alueella ei ole tiedossa saastuneita maita.

Seveso-laitokset

Tukesin valvomia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia) sijaitsee useita Viinikkalan alueella. Kaavamuutosalueella ei sijaitse kyseisiä laitoksia, eivätkä laitosten konsultointivyöhykkeet ulotu kaava-alueelle. Lähin konsultointivyöhyke ulottuu vajaan 30 m päähän.

Erityistoiminnat

Tikkurilantiellä, kaava alueen pohjoispuolella kulkee erikoiskuljetusreitti.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen.

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.

Kaava toteuttaa erityisesti tavoitteita:

- 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.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

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).

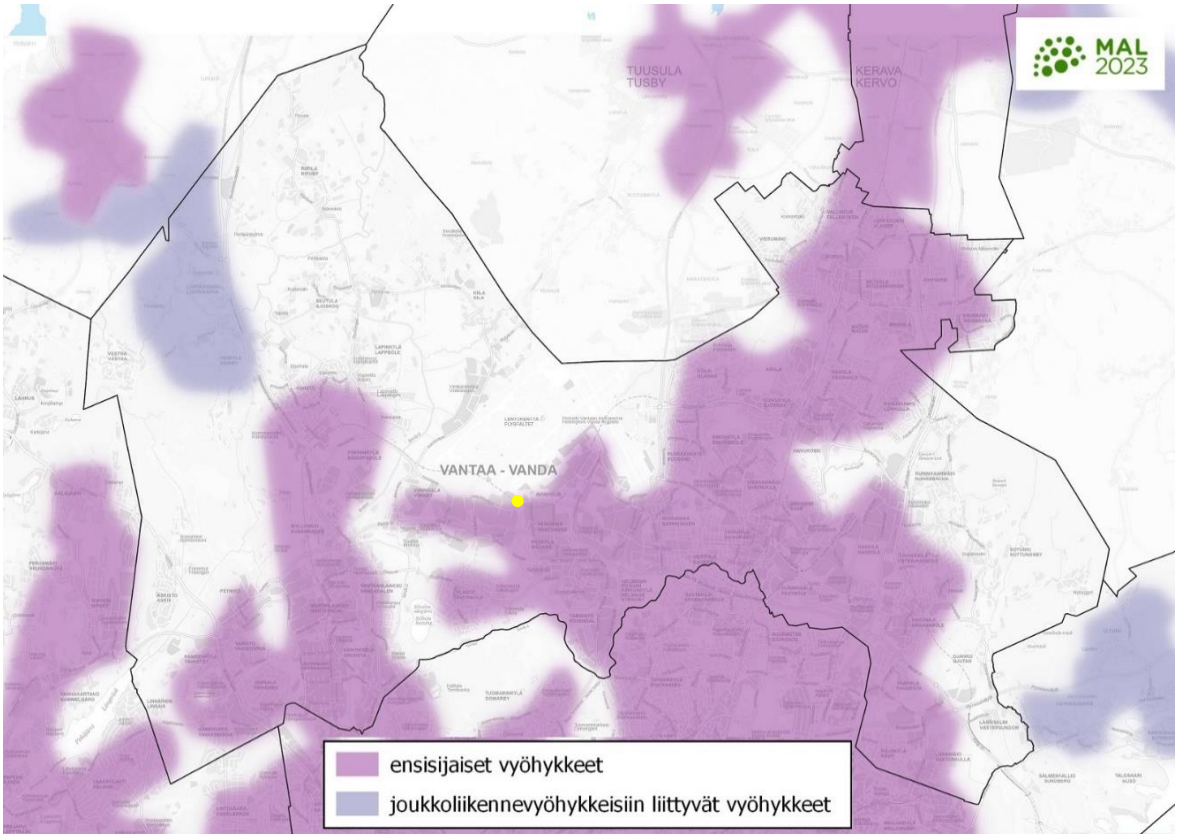
Kuva 21. Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella pallolla.

Uusimaa-kaavassa 2050 kaava-alue sijoittuu lentoaseman liikennealueen (punainen paksu viiva) eteläpuolelle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus). Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueen poikki kulkee pohjois-etelän suuntaisesti 110 kV voimajohto (harmaa viiva ja z-merkintä), johon liittyy rakentamisrajoitus. Alueen läpi kulkee itä-länsisuunnassa liikennetunneli (musta kaksoiskatkoviiva). Alue sijoittuu lentomelualueelle (Lden 55–60 dBA).

MAL 2023 -suunnitelma

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

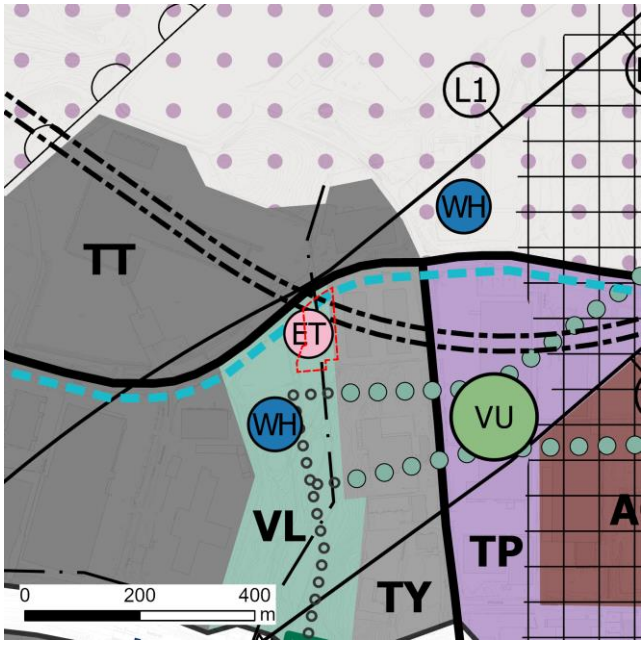


Kuva 22. Ote MAL-kartasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty keltaisella pallolla.

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

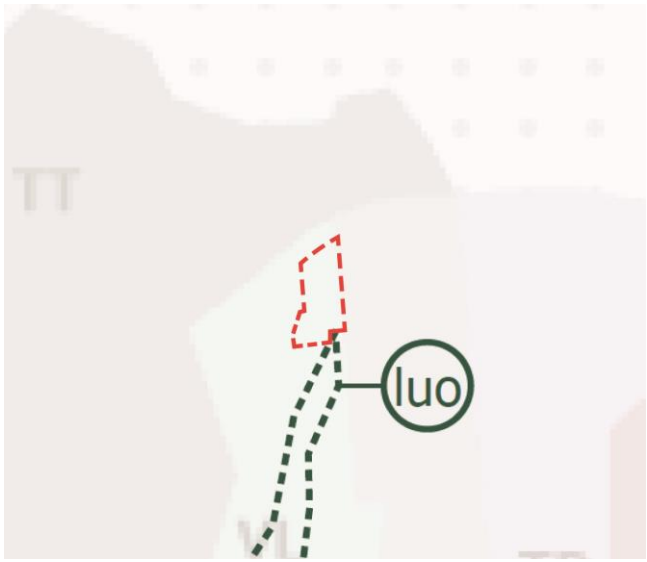
Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.1.2023 Vantaan yleiskaavan 2020. Yleiskaava 2020 koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta määräyksineen: kaavakartta sekä kaksi liitekarttaa Oikeusvaikutteinen liitekartta 1: Arvokas kulttuuriympäristö ja Oikeusvaikutteinen liitekartta 2: Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät alueet (luo-alueet). Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 23. Ote yleiskaavakartasta. Suunnittelualueen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavakartassa kaava-alue sijoittuu pääosin lähivirkistysalueelle (VL) ja sen uloin itäreuna tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY). Yleiskaavakartassa on osoitettu kaava-alueelle ohjeellinen sijainti yhdyskuntateknisen huollon laitteelle (ET). Alueen läpi kulkee liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus (kaksoispistekatkoviiva), joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti häiritse olemassa olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä. Kaava-alueen pohjoisreunassa kulkee tärkeä liikenneyhteys (musta paksu viiva) ja sinne on osoitettu ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle (sininen katkoviiva), jolle on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus. Alueen läpi kulkee voimajohto (pistekatkoviiva ja z). Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 2 (LDEN 55-60 dB).

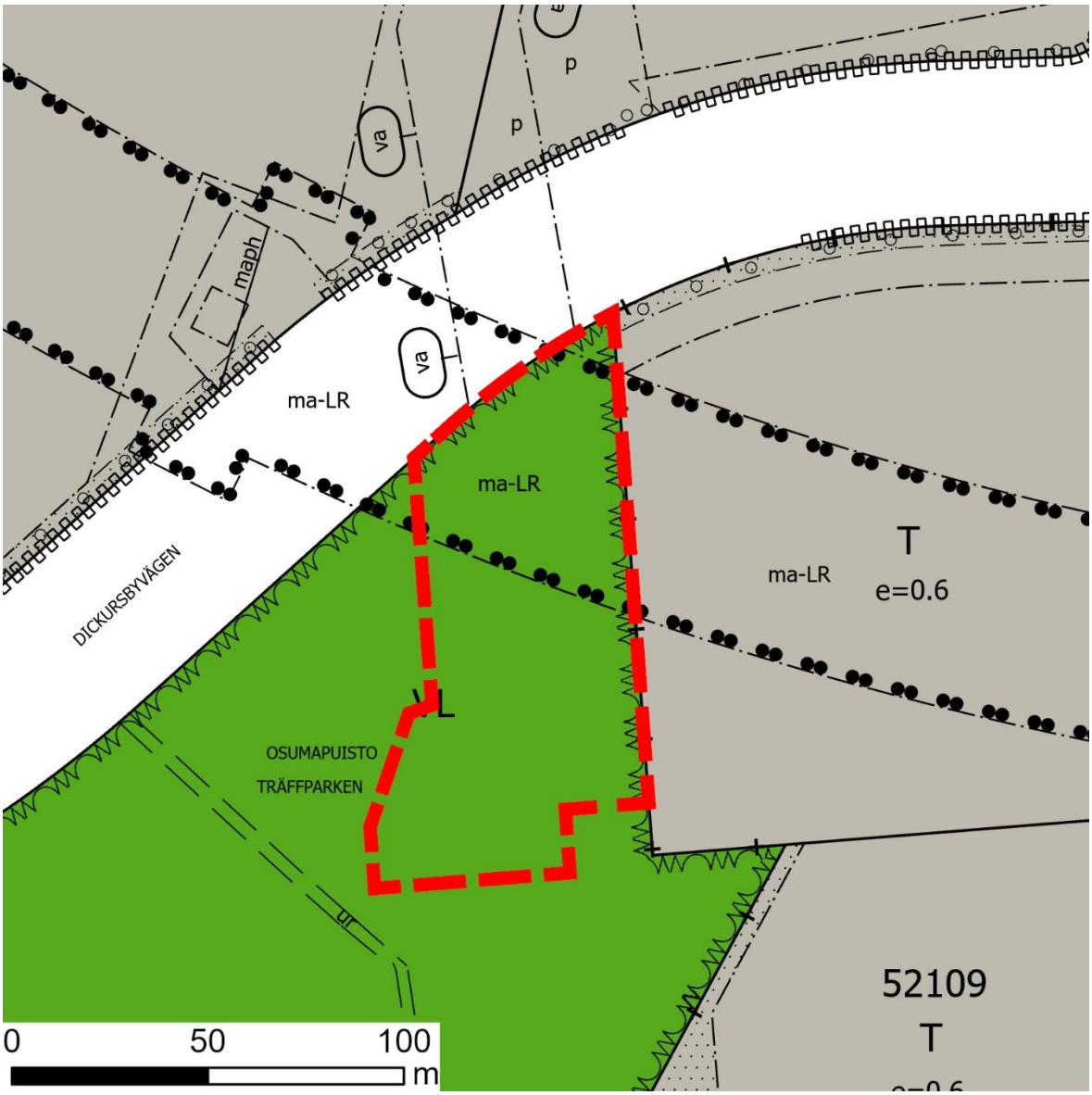


Kuva 24. Ote yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisesta liitekartasta 2: Luonnonmonimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeät alueet. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Oikeusvaikutteisen liitekartan 2 mukaan kaava-alueella ei sijaitse luo-alueita, mutta sen välittömässä läheisyydessä eteläpuolella sijaitsee luo-alue, Krakanojan latva-alue, johon kaava-alueen rakentamisella ja hulevesillä voi olla vaikutusta.

Krakanojan ympäristö on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä rauhoittamaton alue, jonka luontoarvot tulee säilyttää. Karttaan merkitty luo-alue, Krakanojan latva-alue, on pinta-alaltaan 2,1 ha ja on määritelty yleiskaavan kaavaselostuksessa arvokkaaksi puroluontokohteeksi.

Asemakaava



Kuva 25. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Korttelissa on Viinikkalan kaupunginosan 41 alueella voimassa vuoden 2010 asemakaava nro 530700 (kv. 23.8.2010). Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen pohjoisosan läpi kulkee maanalainen rautatietunneli (ma-LR), jolle ei ole Viinikkalan kaupunginosassa 41 tehty erillistä maanalaista asemakaavaa.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko 1.12.2020

Työssä on määritelty pyöräliikenteen pääreitit sisältävä Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko vuodelle 2030, verkon mitoitusperiaatteet ja laatukriteerit sekä kunnossapidon luokitus. Lisäksi tavoiteverkolta on tunnistettu merkittävimmät kehittämiskohteet. Työ toimii kaavoituksen, tarkemman suunnittelun ja investointisuunnittelun pohjana.

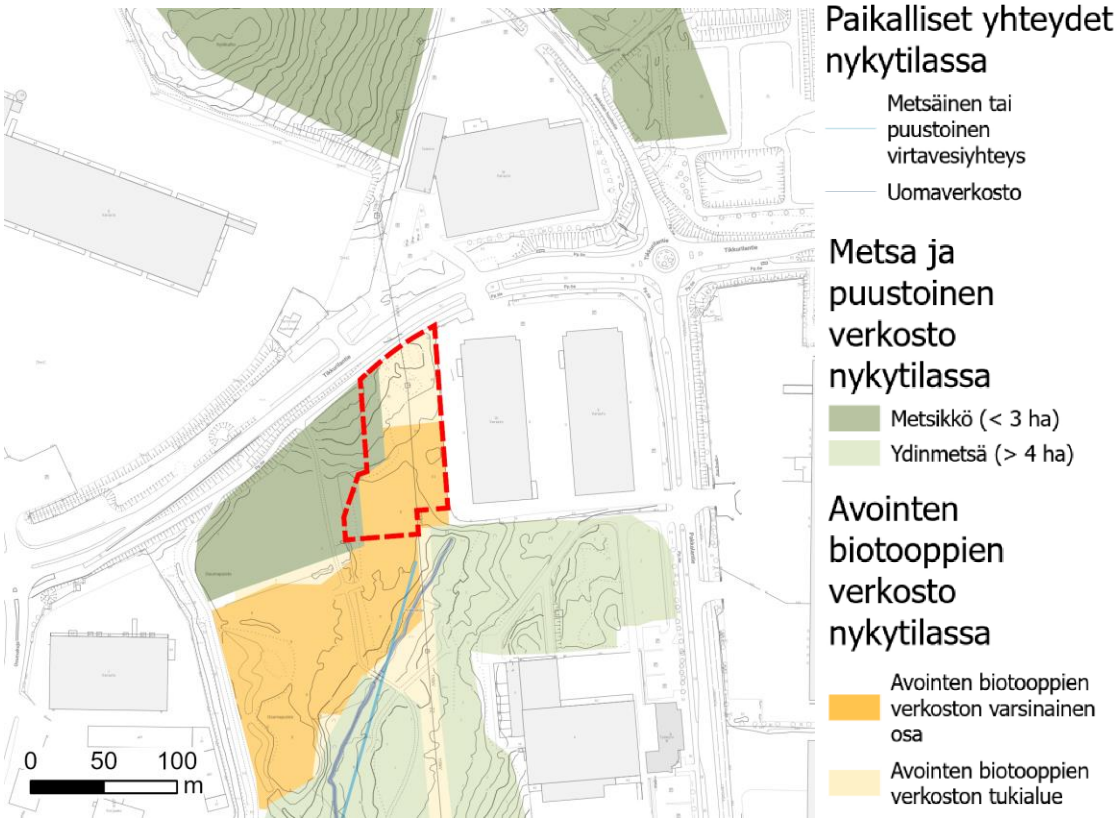
Suunnittelualueeseen rajautuvaa Tikkurilantietä pitkin on linjattu Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkossa kulkemaan tulevaisuudessa pyöräilyn baana ja pyöräilyn laatukäytävä. Baana on tavoitteena toteuttaa 6,4–6,6 leveänä väylänä, jossa on kaksi pyöräilykaistaa ja jalankulkuväylä. Tämänhetkinen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on noin 4,5 m leveä. Raportissa kohdan pyöräväylän leveyden puutteen on määritelty olevan merkittävä ja tärkeydeltään kuuluvan priorisointiluokkaan 2.

Kuva 26. Ote kartasta Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy 1.12.2020, s. 10, kuva 4). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu oranssilla pallolla.

Vantaan ekologiset verkostot- raportti 2023

Vantaan ekologiset verkostot- raportin 2023 tarkoituksena oli kokonaiskuvan muodostaminen Vantaan ekologisista verkostoista sekä kehittämistarpeiden ja -ehdotusten määrittely kaavoituksen tueksi. Laajat ja laadukkaat ydinalueet ja niiden väliset yhteydet mahdollistavat lajien elämisen, lisääntymisen ja liikkumisen. Toimiva ekologinen verkosto on myös edellytys monimuotoiselle luonnolle. Kaava-alue ja sen ympäristö on raportin mukaan osa tärkeää ekologista verkostoa Vantaalla.

Vantaan ekologiset verkostot- raportin mukaan kaava-alueen eteläosa niittyineen on osa suurempaa Osumapuiston avointen biotooppien verkostoa. Kaava-alueen pohjoisosa on avointen biotooppien verkoston tukialuetta, samoin kuin kaava-alueen eteläreunasta sähkölinjan alla etelään Osumapuistossa jatkuva alue. Kaava-alueen länsireuna on osa Osumapuiston pohjoispuolen alle 3 ha kokoista metsikköä. Osumapuiston eteläosassa oleva suurempi metsäalue muodostaa 4 ha suuremman ydinmetsän kokonaisuuden. Kaava-alueen eteläpuolella virtaa Krakanoja, joka on selvityksen mukaan tärkeä paikallinen metsäinen tai puustoinen virtavesiyhteys ja tärkeä osa Vantaan uomaverkostoa.



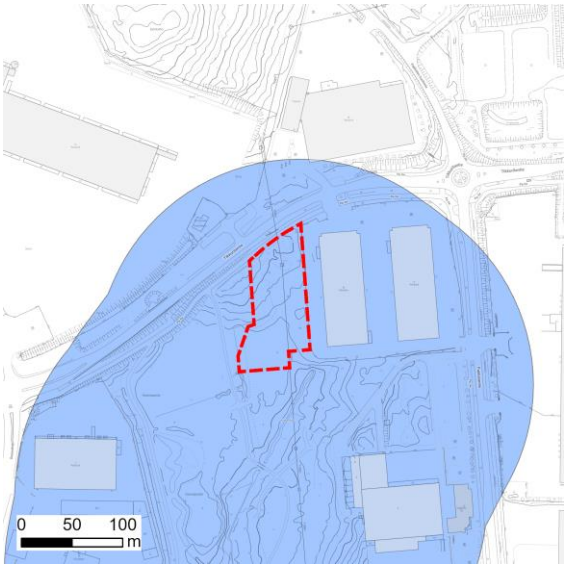
Kuva 27. Kaava-aluetta ympäröivät ekologiset verkostot kartalla (Vantaan ekologiset verkostot- raportin 2023 aineistosta). Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Herkät vesikohteet

Alue sijaitsee Vantaan kartta-aineiston määritelmän mukaan herkkien vesikohteiden 200 m puskurivyöhykkeellä. Herkkien vesikohteiden on katsottu olevan erityisen herkkiä pH:n muutoksille ja kohonneille kiintoaineiden pitoisuuksille esimerkiksi arvokkaan lajiston, virkistyskäytön tai luonnontilaisuuden takia.

Maankäytön hankkeiden ja työmaiden sijaitessa herkän vesikohteen 200 metrin puskurivyöhykkeellä, saa vesikohteeseen purettavien käsiteltyjen työmaavesien kiintoainepitoisuus pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen mukaan olla viikkokeskiarvona ≤ 30 mg/l tai vastaava tapauskohtainen sameus (NTU) ja pH välillä 6–9.

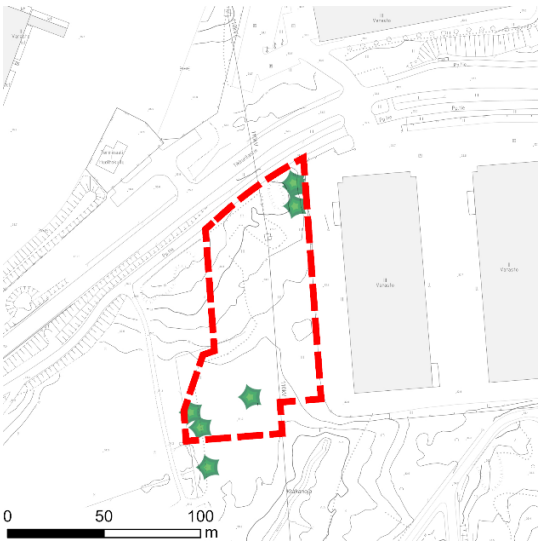
Kartta-aineisto on tarkoitettu työmaavesien hallinnan ennakkosuunnittelun tueksi, mutta sitä voi hyödyntää myös muussa maankäytön, rakentamisen ja luonnonsuojelun suunnittelussa.



kuva 28. Herkät vesikohteet: Herkkien vesikohteiden 200 m puskurivyöhyke (https://kartta.vantaa.fi/).

Arvopuut

Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee kolme maisemakuvassa selkeästi muuta kasvillisuutta korkeampina erottuvaa vanhaa mäntyä, jotka on luokiteltu arvopuiksi. Alueen lounaisosassa sijaitsee lisäksi arvopuuksi luokiteltu kuusi ja kaksi mäntyä. Arvopuut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennuksen, portaalin ja maanalaisten johtojen takia vain koilliskulman arvopuut voidaan säilyttää.

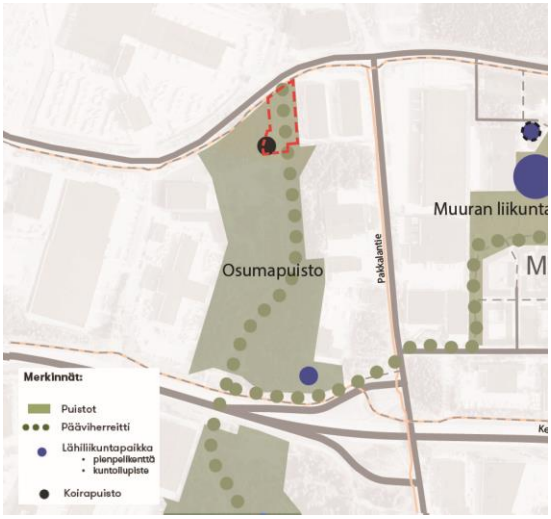


kuva 29. Arvopuut (https://kartta.vantaa.fi/).

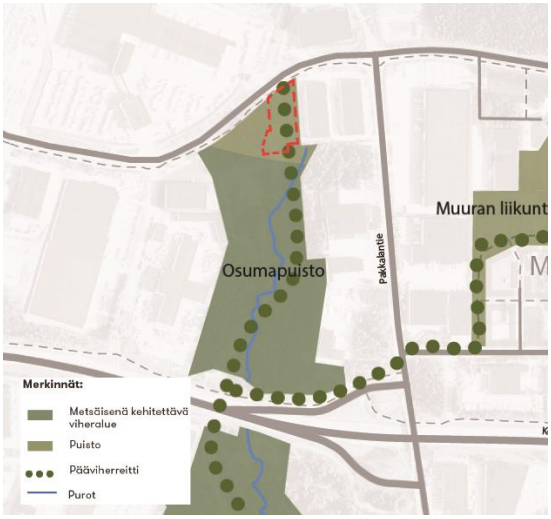
Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet 8.4.2024

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 8.4.2024. Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteilla mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu. Työ sisältää neljä osaa: Kiehtova kaupunki, käveltävä kaupunki, vihreä kaupunki ja resurssiviisas kaupunki.

Osumapuisto liittyy suunnitteluperiaatteissa osioon vihreä kaupunki. Veromiehen alue muuttuu kivisestä teollisuusalueesta monimuotoiseksi ja vehreäksi uudeksi kaupunginosaksi. Aviapoliksen kaupunkivihreän mallin tavoitteena on säilyttää metsäsaarekkeita, luoda vehreydellä viihtyisyyttä ja hyödyntää erilaisia urbaaniin ympäristöön soveltuvia luontopohjaisia ratkaisuja. Monipuolinen puu- ja kasvilajisto aukioilla ja viherkaduilla sekä korttelipihojen riittävä ekologisuus takaavat luontohyötyjen kokonaisuutta. Osumapuisto on suunnitteluperiaatteissa osin metsäisenä kehitettävä viheralue. Pääviherreitin ohjeellinen sijainti kulkee kaava-alueen läpi. Todellisuudessa osumapuiston läpi kaava-alueen länsipuolella kulkee jo kaksi erillistä rinnakkaista ulkoilureittiä, jotka kattanevat reittitarpeen. Osin kaava-alueen lounaiskulmaan on kaavailtu mahdollinen sijainti koirapuistolle, joka voitaneen tarvittaessa sijoittaa johonkin toiseen kohtaan Osumapuistoa.



A



B

Kuvat 30 A ja B. Otteet kartoista A. Viherverkostot: Toiminnot ja liikuntapaikat, sekä B. Viheralueet ja viherreitit (Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet 2024). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Korkeusrajoitukset

Alueella on lentokentän läheisyyden takia rakentamiselle korkeusrajoituksia, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rasitteet

Alueella on rasitteena voimansiirtolinja ja ratalain mukainen rautatieoikeus.

Muuta

Kehärata kulkee tunnelissa suunnittelualueen alapuolella. Kehäradan rautatietunnelin lähiympäristössä toteutettavasta louhinta- ja rakennushankkeesta tulee tehdä riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvat suunnitelmat. Kaikkiin rautatietunnelin lähialueella tehtäviin louhintoihin tarvitaan erillinen louhintalupa. Suunnittelussa ja louhinnassa tulee huomioida seuraavat ohjeet: *Kehärata, rakentaminen rautatietunnelin läheisyyteen ennen radan käyttöönottoa ja käytön aikana: yleisiä ohjeita louhinta- ja kalliorakentamistöihin, Pöyry Finland Oy 4.4.2024.*

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki ja Vantaan energia sähköverkot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2022. Kaavamuutos hyväksyttiin vuoden 2023 työohjelmaan ja sai numeron 002527. Kaavoitus tuli vireille 6.9.2023.

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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, VR-Yhtymä Oy, Caruna, Finavia ja HSL, Elisa Oyj, Telia, DNA, ClobalConnect, ELTEL.

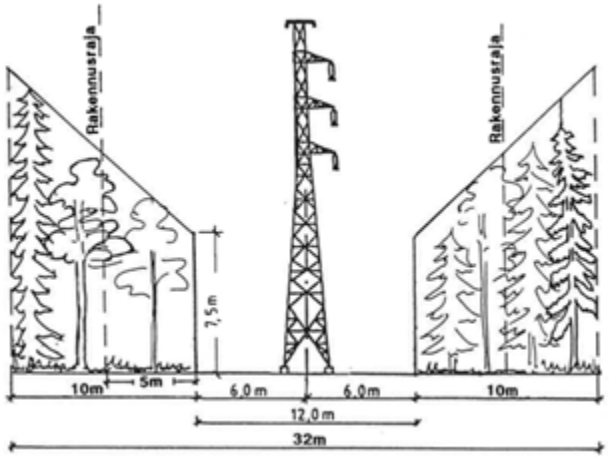
3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asukastilaisuuksia ei järjestetty. Asemakaavaehdotuksen (nro 002527) vireilletulo vaiheessa mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 4.10.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteensä antoivat Caruna Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), KOy AB Pakkalantie 30, Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot Oy sekä Vantaan kaupunginmuseo. HSL:llä ei ollut erityistä lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Muut mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty tiivistetysti alla:

HSY:
Kaavamuutosalueen rajalla viereisen kiinteistön 92-52-109-7 reunalla sijaitsee aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, sekä vesihuollon tarvitsema suojaetäisyys sähköasemasta ja voimajohdosta. Vesihuoltolinjat tulee säilyä kunnossapidettävissä ja tarvittaessa aukikaivettavina. Kaavamuutosalueen jatkosuunnittelu tulee toteuttaa tiiviissä yhteistyössä HSY:n kanssa. Vastine: Tilavaraukset ja suojaetäisyys, sekä kunnossapitotarve on huomioitu suunnittelussa ja HSY:tä on konsultoitu asiasta sähköpostitse.

Tukes:
Tukesin valvonnassa oleva lähin laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohde sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä. Laitoksen konsultointivyöhykkeeksi on määritetty 200 metriä. Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella fysikaalista vaaraa aiheuttavien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu laitokselta suunnittelualueelle eikä sähköaseman katsota aiheuttavan vaaraa laitoksen toiminnalle. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Caruna Oy:
Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaava-alueen halki kulkee 110 kV ilmajohto ja kaava-alueella on myös kannatinpylväs. Voimajohdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus poikkileikkauskuvan mukaisesti.



Kuva 31. Voimajohdon käyttörajoitukset (Caruna Oy:n vastine).

Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on oltava rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan kahteen (2) metriin. Reunavyöhykkeillä kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkuinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta. Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto. Sähköaseman sijoittamisesta ja liittymisestä Carunan voimajohtoon tulee sopia Carunan kanssa erikseen. Tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti. Vastine: Lausunto on huomioitu suunnittelussa. Sähköasemarakennuksen rakennusala on sijoitettu kaavamuutoksessa voimajohdon rakennusrajan ulkopuolelle. Voimajohdon ympärille on merkitty 22 m levyinen vaara-alue, johon ei esitetä istutettavaksi korkeaksi kasvavaa puustoa. Rakennuttajaa on informoitu risteämälausunnon tarpeesta. Vantaan energia sähköverkot Oy neuvottelee Carunan kanssa mahdollisista johtojen siirroista.

Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot Oy:
Korjaus OAS tekstiin sivulle 2: "Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ovat jättäneet asemakaavamuutoshakemuksen uuden sähköaseman rakentamiseksi Osumapuistoon Viinikkalan kaupunginosassa." Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelien sijainti sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkien sijainti suunnittelualueen läheisyydessä esitettiin kaavoittajalle. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vastine: OAS tekstiin on tehty pyydetty korjaus.

KOy AB Pakkalantie 30:
KOy:n nykyinen tuotantolaitos tuottaa ja järjestää kunnan ruokapalveluja Helsingin Palvelukeskukselle ja ko. palvelut tulee turvata. Tuotanto tulee jatkua keskeytyksettä ja ilman oleellisia katkoksia. Sähkönsyöttö tuotantolaitokselle tulee turvata keskeytymättömänä. KOy ottaa kantaa yleiskaavaan merkittyihin virkistysalueyhteysmerkintöihin ja ehdottaa reittien siirtämistä. Vastine: Vantaan energia sähköverkko Oy:n mukaan sähkönsyöttö tuotantolaitokselle jatkuu keskeytymättömänä myös rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Suunnittelualue ei ulotu kyseisten yleiskaavaan merkittyjen virkistysalueyhteyksien kohdalle, eikä tässä kaavatyössä siksi oteta kantaa niiden sijaintiin.

Vantaan kaupunginmuseo:
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.

Finavia Oy:
Finavia pitää hyvänä, että toimenpiteillä turvataan lentoaseman ja sitä ympäröivien alueiden kehittämisen energiahuoltoa. Finavia katsoo, että suunnittelussa tulee tarpeen mukaan huomioida kohteen läheisyyteen suunniteltava vetyasema. Finavia katsoo, että hankkeet tulee yhteensovittaa siten, että näistä ei missään tilanteissa aiheudu haittaa tai vaaraa lentoasemalle tai lentoliikenteelle. Uusi asema sijoittuu lentoaseman LL-alueen ulkopuolelle, mutta kiitotien 1 läheisyyteen. Sijoituspaikka sijaitsee noin 300 m etäisyydellä kiitotien 1 jatkeella ja noin 800 m jatkeelta sivuun. Kohteen sijainnin vuoksi Finavia muistuttaa, että mahdollisesti aseman rakentamiseen käytettäville nostureille tms. pysyville ja väliaikaisille rakenteille ja laitteille on haettava lentoestelupa, mikäli niiden korkeus ylittää 30 m maan- tai merenpinnasta. Vastine: Tukesilta ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta tiedusteltiin sähköpostitse, onko turva-etäisyys suunnitellun vetyaseman ilmoitetun sijainnin ja tulevan sähköaseman välillä riittävä. Tukesin ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaan, annetuilla tiedoilla, tarvittava turvaetäisyys toteutuu, mutta yksityiskohtiin ei voida ottaa tarkemmin kantaa ilman vetyaseman kattavaa kemikaali-ilmoitusta. Sähköaseman rakennuttajaa on informoitu lentoesteluvan tarpeesta rakentamiseen käytetyille yli 30 m korkeille rakenteille ja kaavassa on annettu aiheesta kaavamääräys.

Viranomaisyhteistyö

Hankkeesta on käyty sähköpostitse keskustelua Finavian, HSY:n, Tukesin ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.

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.

MAL-tavoitteet:
- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävän liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.

- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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.
- 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

Maanomistajan tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteena on yhdessä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa korvata uudella sähköasemalla nykyinen Tolkinkylän sähköasema, joka on hankalassa paikassa eikä

vastaa tulevaisuuden tarpeita, sekä tukea kehittyvän Aviapolis alueen ja lentokentän sähkönsaantia ja huoltovarmuutta. Sähköasemalle on tarve 2030-luvulla.

Kaavamuutoksella varataan myös tilaa tulevalle pyöräilybaanalle, sekä huomioidaan viereisellä itäpuoleisella tontilla sijaitsevien vesihuoltolinjojen suoja-alue. Tavoitteena on hulevesien viivyttäminen kaavamuutosalueella ennen Krakanojaan johtamista, sekä Krakanojaa ympäröivän alueen luontoarvojen säilyttäminen. Nykyistä puustoa, erityisesti arvopuita pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Avointen biotooppien verkoston jatkuvuus suunnittelualueella pyritään turvaamaan. Nykyiset voimajohdot ja niiden suoja alueet huomioidaan suunnittelussa.

Tavoitteena on myös toteuttaa alue resurssiviisaasti ja ilmastokestävästi ja toteuttaa vihertehokkuuden tavoiteluku.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Viereisen idänpuoleisen tontin vesihuoltolinjojen suoja-alueet huomioidaan suunnittelussa. Alueen läpi kulkevat voimajohdot ja niiden varoalueet huomioidaan suunnittelussa.

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. Vihertehokkuuden tavoiteluku on alueella 0,8 (Aviapolis, muut alueet, palvelujen alueet).

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

Asemakaavaratkaisussa on parhaimman mahdollisen lopputuloksen aikaansaamiseksi etsitty vain yksi paras vaihtoehto.

Kuva 32. Asemakaavaratkaisu (Arkkitehtitoimisto Olla Oy).

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksessa osa Osumapuiston lähivirkistysalueesta on muutettu sähköasemaa varten sähkönsaannin- ja jakelun turvaamiseksi Aviapoliksen alueella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksessa sähköaseman rakennusala on sijoitettu kiinni nykyisten voimajohtojen rakennusrajoitusalueen reunaan ja sähköaseman sähköportaaleille ja maanalaisille johdoille on kaava-alueen eteläreunassa varattu niille välttämätön tila. Sähköaseman rakennusten mitoitus on vakio siten, että sähköaseman sisällä olevat tekniset laitteistot ja niiden vaatima tila ja etäisyydet toisistaan määrittävät suoraan rakennusten ulkomitat ja muodon. Tilavaraukset on minimoitu siten että laatuvaatimukset täyttyvät eikä synny hukkatilaa. Teknisten vaatimusten määrittämää rakennusten mitoitusta ei voi muuttaa toiminnallisuuden kärsimättä. Alkuperäisessä OAS-vaiheen viitesuunnitelmassa ei ollut täysin huomioitu nykyisen voimajohdon asettamia rakentamisrajoituksia ja rakennusalaa on siksi siirretty alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen useita metrejä länteen päin.

Alun perin tehdyssä OAS-vaiheen viitesuunnitelmassa ei ollut huomioitu tarpeeksi Krakanojaa ympäröivän alueen luontoarvoja kaakkoiskulman osalta. Asemakaavamuutoksessa on katsottu parhaaksi rajata reilusti suunnittelualueen ulkopuolelle kaakkoiskulman lähellä sijaitseva Krakanojan uomaa ympäröivä arvokas luontoalue, joka on merkitty myös Yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisessa liitekartassa luo-alueeksi. Kulmasta ulos rajattu alue olisi joka tapauksessa ollut pehmeänä ja liestyneenä maa-alueena rakennettavuuden kannalta erittäin ongelmallinen rakennettava. Kaakkoiskulman rajaaminen pois kaava-alueesta on siirtänyt sähköportaalin rakentamisaluetta länteen päin, jolloin menetetään pieni osa Osumapuiston metsästä. Kyseinen metsä on määritelty luontoselvityksessä harvennetuksi tasarakenteiseksi varttuneeksi metsäksi, jossa on vain hyvin niukasti tai ei ollenkaan lahopuuta ja jolla ei havaittu erityisiä luontoarvoja. Kaavaratkaisulla on arvotettu Krakanojaa ympäröivän, yleiskaavassa arvokkaaksi luontoalueeksi (luo-alue) arvioidun alueen luontoarvojen turvaaminen tärkeämmäksi kuin poistuvan metsäkaistaleen säilyttäminen. Sähköportaalien vaatiman tilan takia molempien säilyttäminen ei ole kaavaratkaisussa ollut mahdollista. Krakanojan luontoarvojen turvaamiseksi kasvipeitteinen hulevesien viivytysallas on sijoitettu alueen kaakkoiskulmaan, niin että hulevesiä viivytetään alueella ennen niiden valumista Krakanojan uomaan. Kaava-alueen eteläreunaan, Osumapuiston niittyalueen reunaan on kaavassa merkitty pensasaita. Pensasaitaan tulee valita Osumapuiston puistoympäristöön sopivia Suomessa luonnonvaraisina esiintyviä marjapensaslajikkeita, jotka tarjoavat elinympäristön ja ravintoa linnuille. Tämä ratkaisu tukee Osumapuistossa jo olevaa linnustoa ja niiden elinympäristöä.

Koillisnurkan arvopuut ja niitä ympäröivä alue on merkitty säilytettäväksi. Lounaiskulman arvopuita ei rakennuksen sijoittumisen, sähköportaalin ja maanalaisten johtojen vuoksi pystytty säilyttämään. Kaava-alueelle tulevan tekniikan ja maanalaisten voimalinjojen vuoksi suurinta osaa alueesta ei pystytä säilyttämään muokkaamattomana, eikä maanalaisten voimalinjojen mahdollisen tulevan huoltotarpeen takia sijoittamaan alueelle myöskään uutta istutettavaa puustoa poistettavan tilalle. Uuden puuston istuttamista rajoittaa lisäksi alueen halki kulkeva olemassa olevan sähkölinjan turva-alue, jossa korkeaksi kasvava puusto ei ole sallittua. Koska suurin osa kaava-alueesta on tällä hetkellä osana avointen biotooppien verkostoa, alueen länsireuna ja osa itäreunasta muutetaan rakentamisen jälkeen avoimena hoidettavaksi niityksi, niin että avointen biotooppien verkoston yhteys säilyy. Kaava-alueelle johtava tie on sijoitettu alkuperäisestä suunnitelmasta poiketen kohtaan, jossa maansiirtoa tarvitaan mahdollisimman vähän, mutta koilliskulman arvopuut ja niiden juuristoalue silti säästyvät.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan Osumapuiston koilliskulma nykyisestä lähivirkistysalueesta (VL) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä katualueeksi. Maanalaisessa asemakaavassa määritellään alueen alla oleva maanalainen rautatiealue (ma-LR).

Kuva 33. Ote kaavakartasta.

4.1.1 Mitoitus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET on pinta-alaltaan 0,69 ha. ET-alueen rakennusoikeus on 1 200 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,17. Katualueen pinta-ala on noin 157 m^2. Alue on yhteensä pinta-alaltaan noin 0,7 ha. Maanalaisessa kaavassa maanalainen rautatiealue (ma-LR) on pinta-alaltaan 0,26 ha.

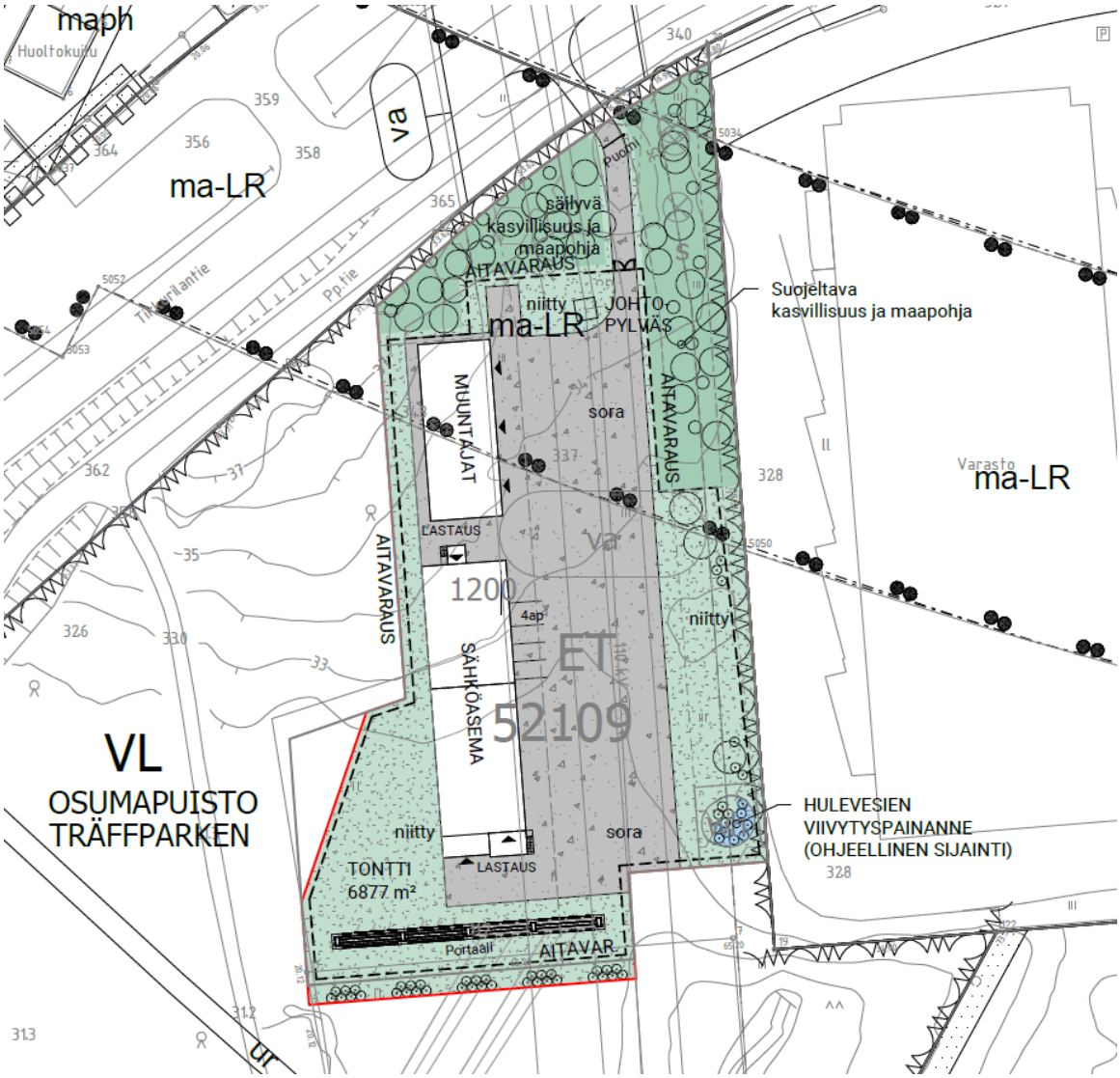
Tontilla on varattava riittävästi tilaa ajoneuvojen asianmukaista säilyttämistä varten. Pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

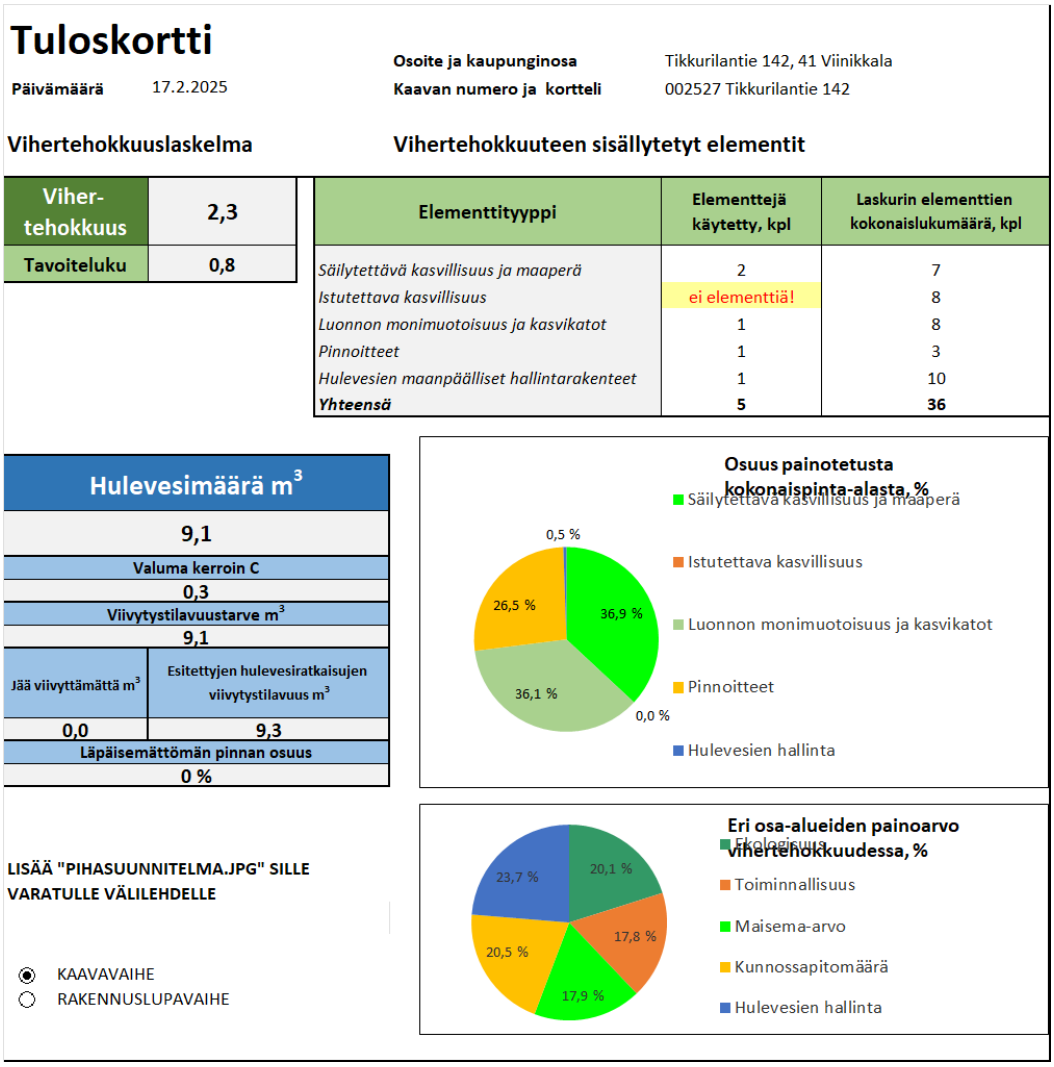
Kaavan mukaiset rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueella oli tavoitelukuna vihertehokkuusluku 0,8. Vihertehokkuus toteutuu huomattavasti tavoitelukua korkeampana, alueen pihasuunnitelman mukainen vihertehokkuusluku on 2,3. Vihertehokkuus saavutetaan suojelemalla osa alueesta, hoitamalla osaa alueesta luonnonmukaisesti ja istuttamalla useille alueille poistetun kasvillisuuden tilalle uutta kasvillisuutta, sekä viivyttämällä hulevesiä alueella. Ajoalueiden pintamateriaalina käytetään soraa. Avointen biotooppien verkoston jatkuvuus alueella pyritään turvaamaan avoimilla istutusalueilla resurssiviisauden tiekartan mukaisesti. Krakanojan uomaa ympäröivän tärkeän purolehtoalueen rajaus pois kaava-alueelta edesauttaa tärkeän metsä- ja vesiluonnon monimuotoisuuden turvaamista resurssiviisauden tiekartan mukaisesti. Eteläreunaan istutettava marjapensasrivi tulee tarjoamaan uusia elinympäristöjä ja ravintoa pikkulinnuille.

Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Avointen niittyosuuksien säilyminen on tärkeää avointen biotooppien verkoston jatkuvuuden turvaamiseksi. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Kuva 34. Viitesuunnitelman pihasuunnitelmaluonnos (Arkkitehtitoimisto Olla Oy).



Tuloskortti

Päivämäärä 17.2.2025

Osoite ja kaupunginosa Tikkurilantie 142, 41 Viinikkala

Kaavan numero ja kortteli 002527 Tikkurilantie 142

Vihertehokkuuslaskelma

Viher-tehokkuus	2,3
Tavoiteluku	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Hulevesimäärä m^3	
9,1	
Valuma kerroin C	
0,3	
Viivytystilavuustarve m^3	
9,1	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	9,3
Läpäisemättömän pinnan osuus	
0 %	

Kuva 35. Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti (Arkkitehtitoimisto Olla Oy, korjattu).

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on varattu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Alueen pohjoisreunasta on varattu 2.5 m leveä kaistale katualueeksi tulevaa pyöräilyn baanaa varten.

Maanalaisella asemakaavalla 412200ma osoitetaan maanalainen rautatiealue (ma-LR) olemassa olevaa Kehärataa varten.

4.3.1 Korttelialueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Suunnittelualue on merkitty pääosin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Hanke tulee toteuttaa resurssiviisaasti resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti.

Korttelialueen länsiosassa on määritetty noin 1 500 m^2 rakennusala, jonka rakennusoikeus on 1 200 k-m^2. Korttelin tehokkuusluku e on 0,17. Rakennusten maksimikorkeudeksi on määritetty +44 m merenpinnan yläpuolella. Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 mukaisesti arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Korttelin rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan sopia puistoympäristöön, että puistoympäristö säilyy miellyttävänä. Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti pääasiallisen rakennusmateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää. Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin liiallisen massiivisen ulkomuodon välttämiseksi

puistoympäristössä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja luonnonläheisiä että ne sopeutuisivat paremmin puistoympäristöön.

Alueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää Aviapoliksen muiden alueiden palvelualuille määritetty tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Koska alueen välittömässä läheisyydessä etelässä sijaitsee arvokas pienvesistö, Krakanoja ja sitä ympäröivä suojeltu purolehtoalue, alueella tehtävillä toimilla ei saa heikentää Krakanojan vedenlaatua. Ravinteita, kemikaaleja tai kiintoaineksia ei saa päästä Krakanojaan. Lumien läjityspaikat tulee suunnitella niin että niiltä ei johdu vesiä suoraan Krakanojaan.

Alueen koilliskulmassa on arvopuita, jotka on merkitty kaavassa suojeltaviksi. Puita ympäröivä alue on merkitty suojeltavaksi alueen osaksi, jonka maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä. Puita voi kuitenkin tarvittaessa harventaa voimalinjojen turva-alueelta. Rakentaminen sijoittuu voimalinjan turva-alueiden takia tontin länsipuoliskolle, mutta koko aluetta ei tarvita rakentamiseen, jolloin suojeltu itäosa alueesta voidaan säilyttää entisellään.

Alueen pohjoisosassa, Tikkurilantien varressa on luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa lmk/1. Alueen maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä tai jos alueella tehdään kaivuutöitä johtojen takia, on istutettava paikalle Suomen luonnolle tyypillistä aluskasvillisuutta, pensaita ja puita. Puita voi tarvittaessa harventaa voimalinjojen suoja-alueelta. Alueen itäisimmässä reunassa on luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa lmk/2. Alue tulee hoitaa matalakasvuisena. Alueelle ei saa rakentaa aitaa tai muita rakenteita. Koska alue kuuluu viereisen tontin johtokujan suoja-alueeseen, se on säilytettävä avoimena ja ilman ylimääräisiä rakenteita mahdollisia tulevia huoltotöitä varten. Sähköasema tullaan aitaamaan kauempaa viereisen tontin johtokujan suoja-alue huomioiden.

Korttelialueen länsi- ja itäreunassa on istutettava alueen osa, joka on säilytettävä avoimena niittynä. Niityt varmistavat alueen säilymisen avointen biotooppien verkoston osana. Tontin länsireunaan ei tulevien maanalaisten johtojen mahdollisen huoltotarpeen takia voida istuttaa uusia puita kaadettavien tilalle.

Kaava-alueen eteläreunaan on merkitty istutettavaksi pensasaita, joka rajaa aluetta ja peittää portaalin ja sähköaseman alaosaa. Pensasaitaan tulee valita Osumapuiston puistoympäristöön sopivia Suomessa luonnonvaraisina esiintyviä marjapensaslajikkeita, jotka tarjoavat elinympäristön ja ravintoa linnuille. Kaava-alueen ulkopuolella Osumapuistossa on luontoselvityksessä havaittu arvokas lintualue ja Osumapuistossa pesii monia erityisesti huomioitavia lintulajeja, joita ylimääräinen ravinto ja elinympäristöksi soveltuva pensaikko niittyalueen reunassa hyödyttää.

Koska kaava-alue on suoraan puiston vieressä ja sen eteläpuolella on tärkeä luontoalue, kaikissa alueen istutuksissa tulee huomioida uusimmat haitallisten vieraslajien määritykset, eikä vieraslajeiksi määriteltyjä lajeja saa istuttaa alueelle. Vieraslajeja käytettäessä, vaarana olisi niiden hallitsematon leviäminen puistoon ja arvokkaalle luo-alueelle.

Korttelialueen keskelle on merkitty voimalinjan ympärille 22 m leveä vaara-alue (va), jonne ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on vaara-alueen keskellä sijaitsevalla 12 m leveällä johtoaukealla rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan 2 metriin. Vaara-alueen reunoilla puu saa olla enintään 10 metrin korkuinen. Vaara-alueen ulkopuolella, 5 m säteellä vaara-alueesta, puu saa olla yhtä korkea kuin puun etäisyys voimajohdosta.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys maanpäällisillä kasvipintaisilla hulevesiratkaisuilla niin että vedet eivät johdu suoraan Krakanojaan vaan niitä viivytetään altaassa sitä ennen. Korttelialueen kaakkoiskulmaan on merkitty hulevesialue alueelle, johon on myös istutettava

puita ja pensaita. Krakanojan veden laadun turvaamiseksi rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

Kaava-alueelle ei ole tulossa asumista tai pysyvää henkilöstöä, mutta melutasojen raja-arvoja tulee silti noudattaa. Rakennusten äänitasoero tie- ja lentoliikenteenmelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 35 dB sekä toimistotiloissa vähintään ΔL 32 dB. Tieliikenteen melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A). Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

Kaava-alueen pohjoisosan alla kulkee ratatunneli. Alueen osalta on aikanaan tutkittu, että tärinä alittaa alueella todennäköisesti 0,30 mm/s ja että runkomelu alittaa 40 dB. Nykyisiä ohjearvoja tulee rakennuksen osalta noudattaa. Toimisto, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ratatunnelin osalta. Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostoille.

Koska kaava-alue sijaitsee lentorajoitusalueella, pysyville ja väliaikaisille rakennuksille, rakenteille ja laitteille, kuten rakentamiseen käytetyille nostureille, on haettava Ilmailulain mukaista lentoestelupaa liikenne- ja viestintävirastolta, mikäli niiden korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.

Koska alueelle ei ole tulossa pysyvää henkilöstöä, pysäköintipaikkojen määrää ei erikseen määritellä. Tontilla on kuitenkin varattava riittävästi tilaa ajoneuvojen asianmukaista säilyttämistä varten. Pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Alueen pohjoisreunasta on varattu 2,5 m leveä kaistale katualueeksi tulevan pyöräbaanan mahdollisesti tarvitseman levennyksen rakentamista varten.

4.3.3 Maanalainen kaava ma-LR

Alueen pohjoisosan alla kulkeva Kehärata on merkitty asemakaavassa maanalaiseksi rautatiealueeksi (ma-LR). Kaavan 530700 Kehärataa koskevat kaavamääräykset on siirretty maanalaisen asemakaavan määräyksiksi. Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille tai tekniselle verkostolle. Rata tulee suunnitella ja rakentaa niin, ettei junaliikenne aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua nykyiselle eikä asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa osoitetulle maankäytölle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille, kasvillisuudelle tai vedenhankinnalle haitallista pohjaveden pinnan alenemista eikä pohjaveden laadun huononemista. Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostolle. Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla. Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuustason säilymisestä myös lupa-alueen ulkopuolisissa tiloissa maanalaisen tilan liittyessä niihin. Rakennettaessa maanalaisia tiloja tulee turvata olemassa olevien tilojen henkilöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

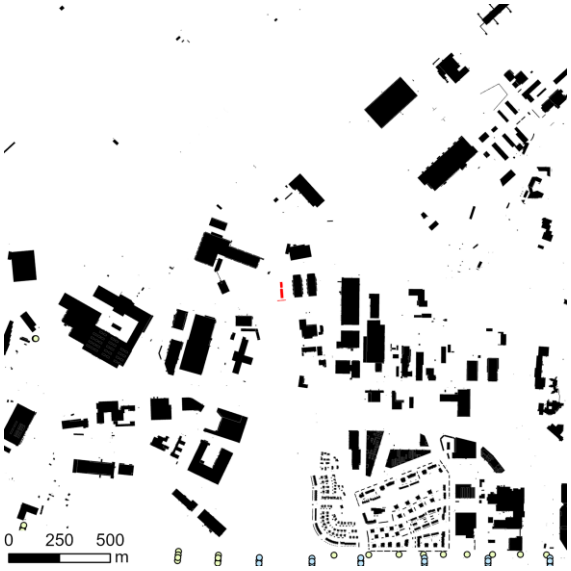
Hanke sijoittuu jo rakennetun alueen viereen ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei tuo Aviapoliksen alueelle uusia asuntoja, mutta rakennettava sähköasema mahdollistaa tulevaisuudessa sähkön ja sen jakeluverkoston riittävyyden ja sitä kautta tulevan asuinrakentamisen koko Aviapoliksen kehittyvälle alueelle.

Yhdyskuntarakenne



Kuva 36. Rakeisuuskartta alueesta. Kaava-alueen suunnitellut rakennukset on merkitty punaisella.

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupunginosan itäreunaan, Osumapuiston koilliskulmaan Veromiehen kaupunginosan viereen Tikkurilantien varteen. Ratkaisu mahdollistaa sähköaseman sijoittumisen Veromiehen rakennetun teollisuus- ja varastoalueen kupeeseen luontevaksi osaksi kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteellä hyvin saavutettavasti. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja Aviapoliksen asema, sekä tulevan Vantaan ratikan pysäkki sijaitsee alle 1 km etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa, kun osa puistoa muuttuu rakennetuksi, aidatuksi alueeksi sähköaseman osalta. Sähköaseman rakennus pyritään väritykseltään ja rakenteeltaan mukauttamaan mahdollisimman hyvin puistoympäristöön sopivaksi. Mittakaavaltaan rakennus on idänpuoleisia suuria rakennuksia pienimuotoisempi, kaksiosainen, pitkä ja kapea. Tulevan sähköaseman ympärillä olevaa puustoa säilyy osittain puiston puolella ja Tikkurilantien varressa näköesteenä. Sähköaseman piha-alueelle perustetaan myös niittyä. Kaupunkikuvan muutos tulee eniten näkymään Osumapuiston avoimen osan suuntaan, kun sähköaseman eteläpuolen sähköportaalien johdot vedetään puiston yli ja kulkemaan pitkin puiston länsireunaa. Portaalin eteen on tulossa puiston avoimen osan suuntaan pensasaidanne, joka pehmentää näkymää ja rajaa sähköaseman tonttia puiston suuntaan.

Kuva 37. Näkymä Osumapuiston suunnasta (Arkkitehtitoimisto Olla Oy).

Asuminen

Kaava-alueelle ei tule asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle tulee sähköasema, joka tulee palvelemaan lentoaseman ja koko kehittyvän Aviapoliksen sähkön ja sähkönjakelun tarpeita. Sähköasemalle ei tule paikallisia pysyviä työpaikkoja tai työntekijöitä, mutta sähköasema tarjoaa työpaikkoja osana sähköasemien verkostoa. Sähköasema on hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pyöräilyreitin varrella, joten hanketta voidaan pitää siltäkin osin VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen toteutuminen ei aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia. Kaupunki saa kaava-alueesta maanvuokra- tai maan myyntituloja.

Kaava turvaa omalta osaltaan sähkön riittävyyttä Aviapoliksen alueella ja mahdollistaa alueen lisärakentamisen ja taloudellisen kasvun vaikuttaen positiivisesti koko Vantaan talouteen. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Hanke ei tuo alueelle asukkaita tai paikan päällä säännöllisesti olevia työntekijöitä. Hankkeella ei siten ole erityisiä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Hanke sijoittuu Osumapuiston koilliskulmaan. Luonnonarvoiltaan arvokkaimmat alueet on rajattu hankealueen ulkopuolelle. Suurin osa osumapuistosta säilyy edelleen virkistyskäytössä, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilantien varressa. Koska kaava alueella ei tule olemaan pysyvää henkilöstöä, hanke ei juurikaan vaikuta Tikkurilantien liikennemääriin ja alueen liikenteeseen. Ajoneuvoyhteydet hankealueelta Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Lähellä sijaitseva Aviapoliksen juna-asema ja Tikkurilantietä pitkin kulkevat lähiliikenteen bussit turvaavat myös hyvät joukkoliikenneyhteydet hankealueelta eri suuntiin.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta suunnittelu- tai rakennustarpeita yleiselle vesihuoltoverkostolle.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää maanpäällisillä kasvillisuuspintaisilla rakenteilla tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha.

Ympäristöhäiriöt

Alueella on lentomelua ja tieliikennemelua, jotka huomioidaan kaavamääräyksissä äänierotasovaatimuksina sekä tieliikennemelu melutason raja-arvoina. Mahdollinen kehäradan runkomelu ja liikennetärinä huomioidaan kaavamääräyksissä sallittuina maksimiarvoina.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu Osumapuiston koilliskulmaan, jossa on luontoselvityksissä havaittu muuta puistoa vähäisemmät luontoarvot. Sähköaseman sijoittuessa puistoon, sille kaavamuutoksella valittu paikka on vähiten luontoarvoja heikentävä. Viereisen Krakanojan arvokkaan purolehdon luo-alue on pyritty turvaamaan kaava-alueen rajauksella. Avointen biotooppien verkosto pyritään turvaamaan kaava-alueella avoimena säilytettävillä niityillä.

Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja. Työmaa-aikaiset vedet tulee käsitellä esimerkiksi laskeuttamalla siten, ettei hulevedet vastaanottavaan Krakanojaan aiheuteta kohtuutonta kiintoaineskuormitusta.

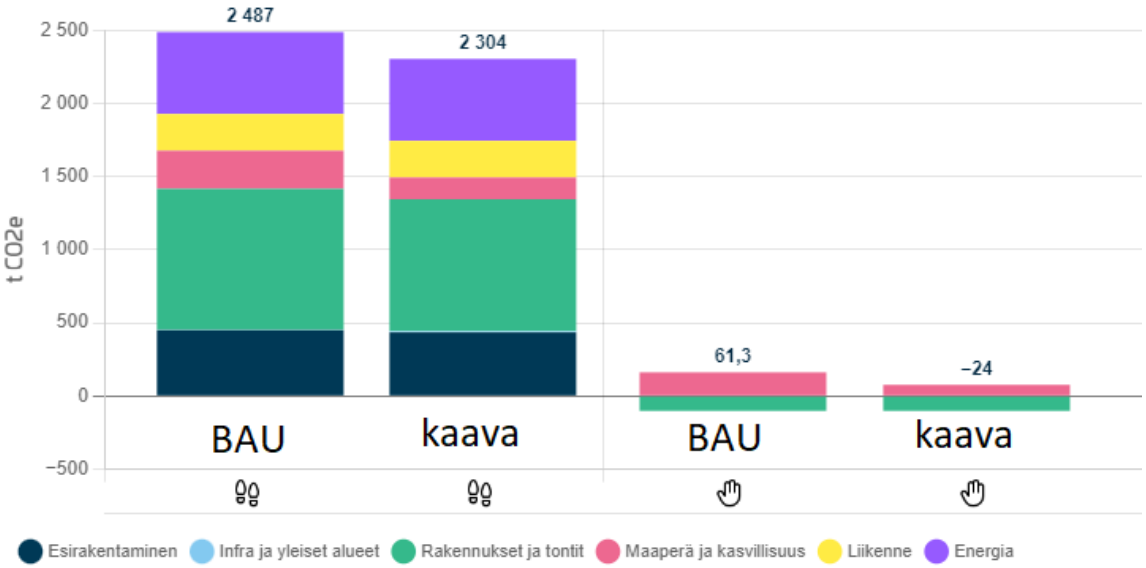
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Ilmastonmuutoksen ehkäisy edellyttää hiilidioksidipäästöjen vähentämistä ja monet vihreän siirtymän ilmastotoimista lisäävät sähkön tarvetta huomattavasti. Kaava-alueelle sijoitettava sähköasema mahdollistaa tulevaisuudessa sähkön jakelun ja riittävyyden alueella ja on siten jo itsessään tärkeä ilmastotoimi. Kaavan muita ilmastovaikutuksia arvioitiin sekä ilmastonmuutoksen hillinnän että muutokseen sopeutumisen näkökulmasta.

Kaavan ilmastovaikutuksia arvioitiin ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta käyttäen apuna Planect-laskennan tuloksia. Planect-sovellus (Sitowise) arvioi ilmastonmuutoksen hillintää kokonaisvaltaisesti ottaen mukaan maankäytön suunnittelun kannalta keskeiset ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät vaikutukset. Arviointi sisältää ilmastohaitat (hiilijalanjälki) ja ilmastohyödyt (hiilikädenjälki). Hiilijalanjälki kuvaa tietyn rajattavissa olevan kokonaisuuden aiheuttamaa ilmastohaittaa, joka syntyy kasvihuonekaasujen päästöistä ilmakehään. Hiilikädenjälki taas kuvaa ratkaisun hyötyjä sen elinkaaren aikana.

Kaavamuutosalueelle tulevan rakentamisen hiilijalanjälki laskettiin Planect-sovelluksella käyttäen parametreinä viitesuunnitelman ja perustamistapalausunnon perusteella arvioituja alkuasetuksia rakentamiselle. Ilmastoselvityksessä sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua. Hiilijalanjälki laskettiin kahdelle skenaariolle. Ensimmäisessä skenaariossa (BAU; business as usual) sähköasema rakennettiin niin että sähköasemarakennuksen ympärille tuli koko tontin alueelle sorakenttää. Toisessa, kaavaratkaisun mukaisessa skenaariossa säilytettiin osa alueen kasvillisuudesta ja perustettiin rakentamisen jälkeen uusia kasvillisuusalueita.

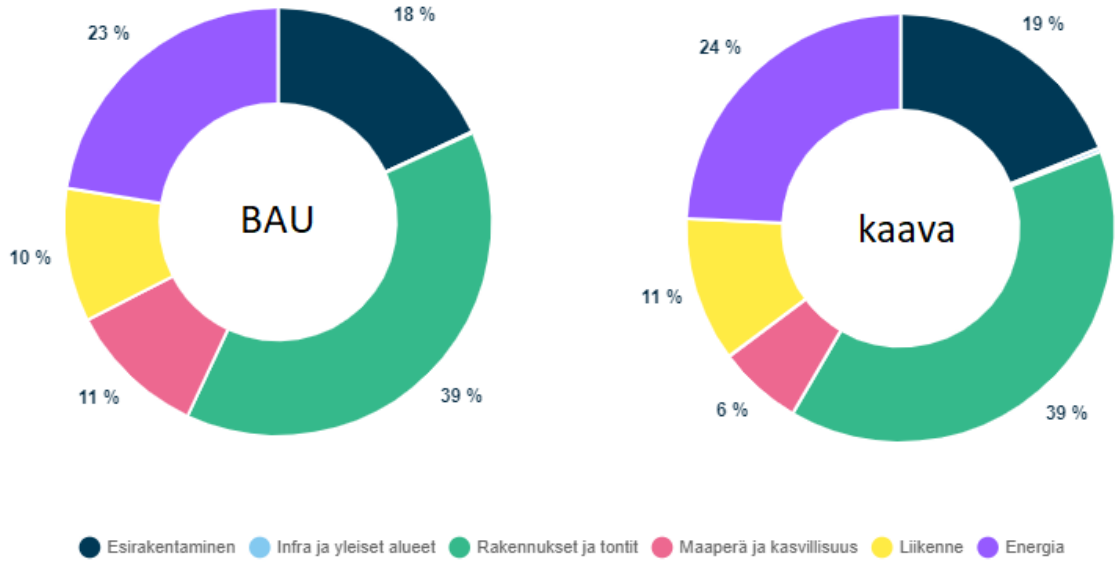
Alueen laskennallinen hiilijalanjäljen suuruus 50 vuoden aikana oli BAU-skenaariossa yhteensä 2487 tCO2e (hiilidioksidiekvivalenttitonnia) ja hiilikädenjälki 61,3 tCO2e. Kaavaratkaisun mukaisessa skenaariossa hiilijalanjälki oli 2304 tCO2e ja hiilikädenjälki -24 tCO2e.



Kuva 38. Planect-laskennan tulosten yhteenveto: Hiilijalanjälki (vasemmalla) ja hiilikädenjälki (oikealla): BAU- ja kaavan mukainen skenaario.

Merkittävimmän hiilijalanjäljen aiheuttivat rakennukset ja tontti, sen jälkeen energia ja esirakentaminen. Hiilijalanjälki oli kaavaratkaisussa 183 tCO2e pienempi kuin tavanomaisessa ratkaisussa ja pieneni tavalliseen ratkaisuun verrattuna laskennallisesti 7,4 %.

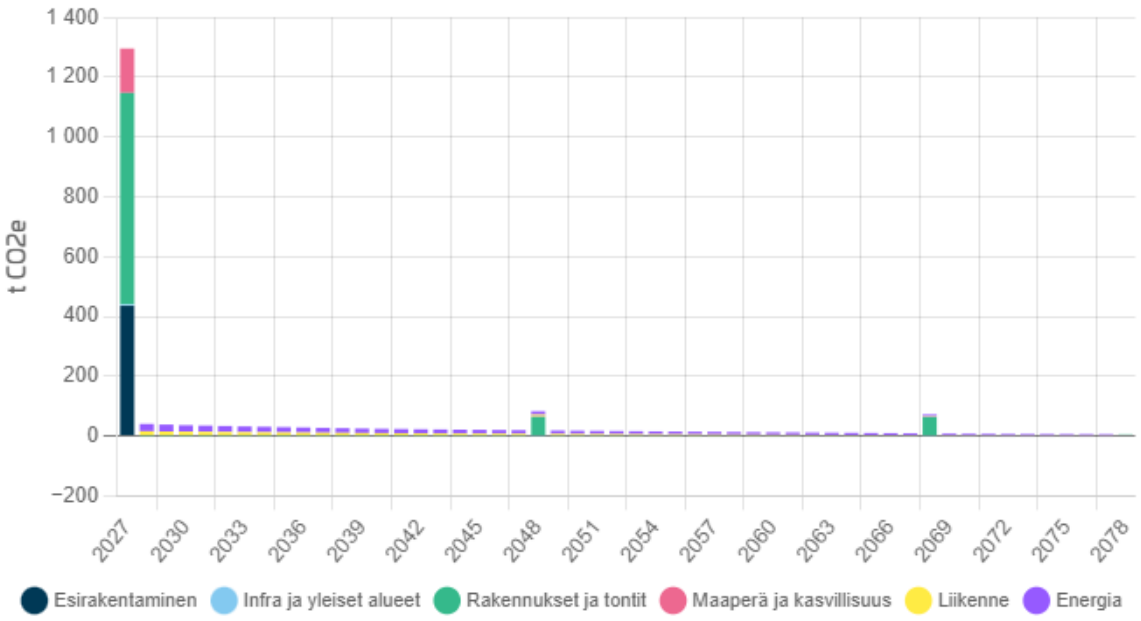
Rakennus ja tontti aiheutti molemmissa skenaarioissa 39 % kaikista päästöistä. Suurin ero skenaarioiden välillä oli odotettavasti maaperän ja kasvillisuuden päästöjen osuudessa, normaalitilanteessa (BAU) osuus oli 11 % ja kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa 6 %.



Kuva 39. Planect-laskennan tulosten yhteenveto: BAU ja kaavaratkaisu: Hiilijalanjäljen osat.

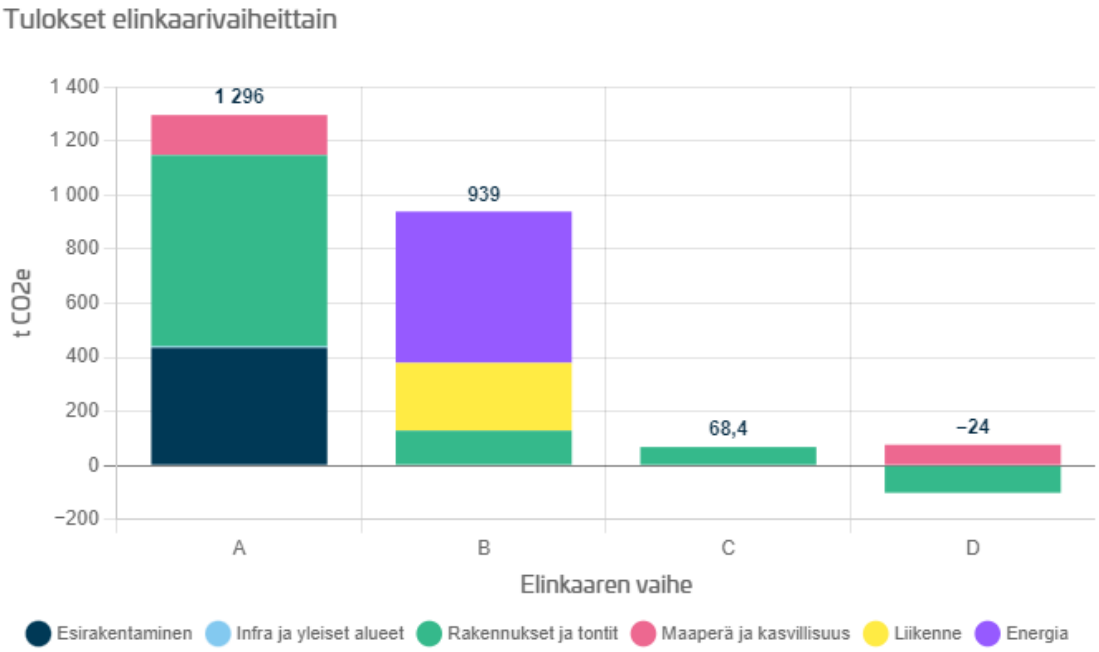
Vuositasolla suurin hiilijalanjälki BAU-ratkaisussa (1464 tCO2e) ja kaavaratkaisussa (1291 tCO2e), syntyi rakentamisvuonna esirakentamisesta, rakennuksista ja tonteista sekä maaperästä ja kasvillisuudesta. Sen jälkeen hiilijalanjälki koostui molemmissa ratkaisuissa

enimmäkseen huomattavasti pienemmistä energian ja liikenteen päästöistä ja osin rakennuksen ja tontin päästöistä.



Kuva 40. Planect-laskennan tulosten yhteenveto kaavaratkaisusta: Hiilijalanjälki vuositasolla.

Elinkaaren aikaiset suurimmat päästöt, (BAU 1466 tCO2e ja kaavan mukainen 1296 tCO2e), syntyivät molemmissa ratkaisuissa tuote ja rakentamisvaiheessa. Seuraavaksi suurimmat päästöt syntyivät käyttövaiheessa.



Kuva 41. Planect-laskennan tulosten yhteenveto: Asemakaavaratkaisun tulokset elinkaarivaiheittain ja ilmastohyödyt: A. Tuote- ja rakentamisvaihe, B. Käyttövaihe, C. Elinkaaren loppu ja D. Ilmastohyödyt.

Sähköaseman mitoituksessa ja rakentamisessa täytyy noudattaa tiettyjä aseman sisällä olevien sähkölaitteiden määräämiä periaatteita ja turvaetäisyyksiä ja käyttää tunnettuja standardoituja hyväksi ja kestäväksi havaittuja tuotteita. Siksi varsinaisen sähköasemarakennuksen

suunnittelussa ei voitu juurikaan keskittyä Planect laskennassa hiilijalanjäljen pienentämiseen materiaali- tai muilla vastaavilla valinnoilla. Ei myöskään katsottu järkeväksi edellyttää sähköaseman kaltaisen erikoisrakennuksen tuottavan itse tontilla uusiutuvaa energiaa tai liittyvän pakotetusti kaukolämpöverkkoon, tai perustavan valtaosin käyttämättömälle pihalleen erityisen paljon autojen sähkönlatauspisteitä. Sen sijaan keskityttiin suojelemaan ja säilyttämään alueella maaperää ja kasvillisuutta tavanomaista sähköasemarakentamista enemmän, sekä saamaan rakentamisen jälkeen alueelle uutta kasvillisuutta tavanomaisen sorakentän sijaan. Näillä toimin hiilijalanjälkeä saatiin kuitenkin pienennettyä 7,4 % tavanomaiseen ratkaisuun verrattuna.

Laskentatuloksia tarkasteltaessa on lisäksi huomioitava, että sähköaseman liikennepäästöt (BAU 250 tCO2e/10 % kokonaispäästöistä ja kaavaratkaisu 250 tCO2e /11 % kokonaispäästöistä) laskettiin Planect-sovelluksella pienteollisuuden mukaan, koska sähköasemille ei ollut erillistä rakennustyyppiä valittavissa. Planect arvioi keskimääräiseksi matkatuotokseksi pienteollisuudelle 1,54 matkaa/ 100 k-m^2/ vuorokausi, eli kaavoitusalueella noin 18,5 matkaa/vrk. Miehittämättömän sähköaseman liikenteen aiheuttamat päästöt on sovelluksessa arvioitu reilusti yläkanttiin ja tulevat todellisuudessa olemaan lähes olemattomat. Sähköasema ei siis aiheuta merkittävää liikennettä ja sen myötä liikenteen päästöjä.

Vaikka sähköasemarakennuksen hiilijalanjälkeä ei laskennallisesti voitukaan pienentää, on huomattava, että sähköasemat suunnitellaan ja rakennetaan lähtökohtaisesti hyvin kestäviksi, mikä osaltaan pienentää hiilijalanjälkeä pitkän elinkaaren myötä. Kaavassa asiasta määrättiin seuraavilla määräyksillä:

- Hanke tulee toteuttaa resurssiviisaasti.
- Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.
- Pääasiallisen rakennusmateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää.

Hiilijalanjälkeä pienennettiin alueella myös järkevällä suunnittelulla, sijoittamalla Tikkurilantielle johtava tonttiliittymä kohtaan, jossa tarvitaan maltillisesti maansiirtoa. Maansiirron aiheuttamat mahdolliset päästöt saatiin näin pysymään pienempinä.

Hiilijalanjälkeä pienennettiin lisäksi suunnitteluvaiheessa tavalla, joka ei näy alueen Planect-laskelmissa, koska Krakanojaa ympäröivää luo-aluetta lähinnä oleva kulmaus rajattiin kokonaan ulos kaavasta sen kasvillisuuden ja puuston säästämiseksi ja suojelemiseksi. Samalla säilytettiin alueen hiilivarannot.

Kaavan vaikutuksia arvioitiin myös ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta. Kaava-alueen ulkopuolelle rajattu tärkeä Krakanojan purolehtoa ympäröivä metsäalue ja sen luontoarvot säilyvät. Kaava-alueelta kaadettavat puut korvataan osittain niityllä pelkän sorakentän sijaan. Niittyalue tukee tällä alueella avointen biotooppien verkoston jatkuvuutta ja lisää kasvillisuuden peittämää maata. Osa alueen puista ja kasvillisuudesta suojellaan tai hoidetaan luonnonmukaisena. Kaava-alueella sovelletaan 0,8 vähimmäisvihertehokkuutta, mikä kasvipeitteisen alueen ansiosta ylittyy reilusti ja tukee osaltaan ilmastonmuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla ja maanpäällisellä huleveden viivytysaltaalla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity liittyy maankäyttösopimusta. Tavoitteena on aloittaa jatkosuunnittelu ja rakentaminen heti kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja Aviapoliksen sähköaseman käyttöönotto olisi vuoden 2028 loppuun mennessä.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Arkkitehtitoimisto Olla Oy:	Bratislav Toskovic	arkkitehti
	Laura Ojala	miljöösuunnitteluinsinööri
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:	Antti Hartikainen	yleissuunnittelija
	Asko Hietaranta	rakennuttajainsinööri
	Jussi Välimäki	rakennuttajapäällikkö
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Merja Häsänen	alue-arkkitehti, vs.
	Anne Polvi	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Charlotta Tanner	asemakaava-arkkitehti
	Vuokko Rova	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Kadut ja puistot:	Sirpa Mäkilä	puistosuunnittelupäällikkö
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Yleiskaavoitus:	Laura Muukka	yleiskaavapäällikkö
	Johanna Huttunen	projektikoordinaattori
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija
	Anni Vuorikari	maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti, vihertehokkuus
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Ympäristökeskus:	Eira Linko	projektikoordinaattori
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2025

Anne Polvi
asemakaava-arkkitehti

Merja Häsänen
vs. aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	19.2.2025
Kaavan nimi	002527 ja 412200ma Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	6.9.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002527
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7035	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7035

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	**0,7035**	**100,00**	**1200**	**0,17**	**0,0000**	**1200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7035	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0157	2,2	0	0,00	0,0157	0
E yhteensä	0,6878	97,8	1200	0,17	0,6878	1200
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

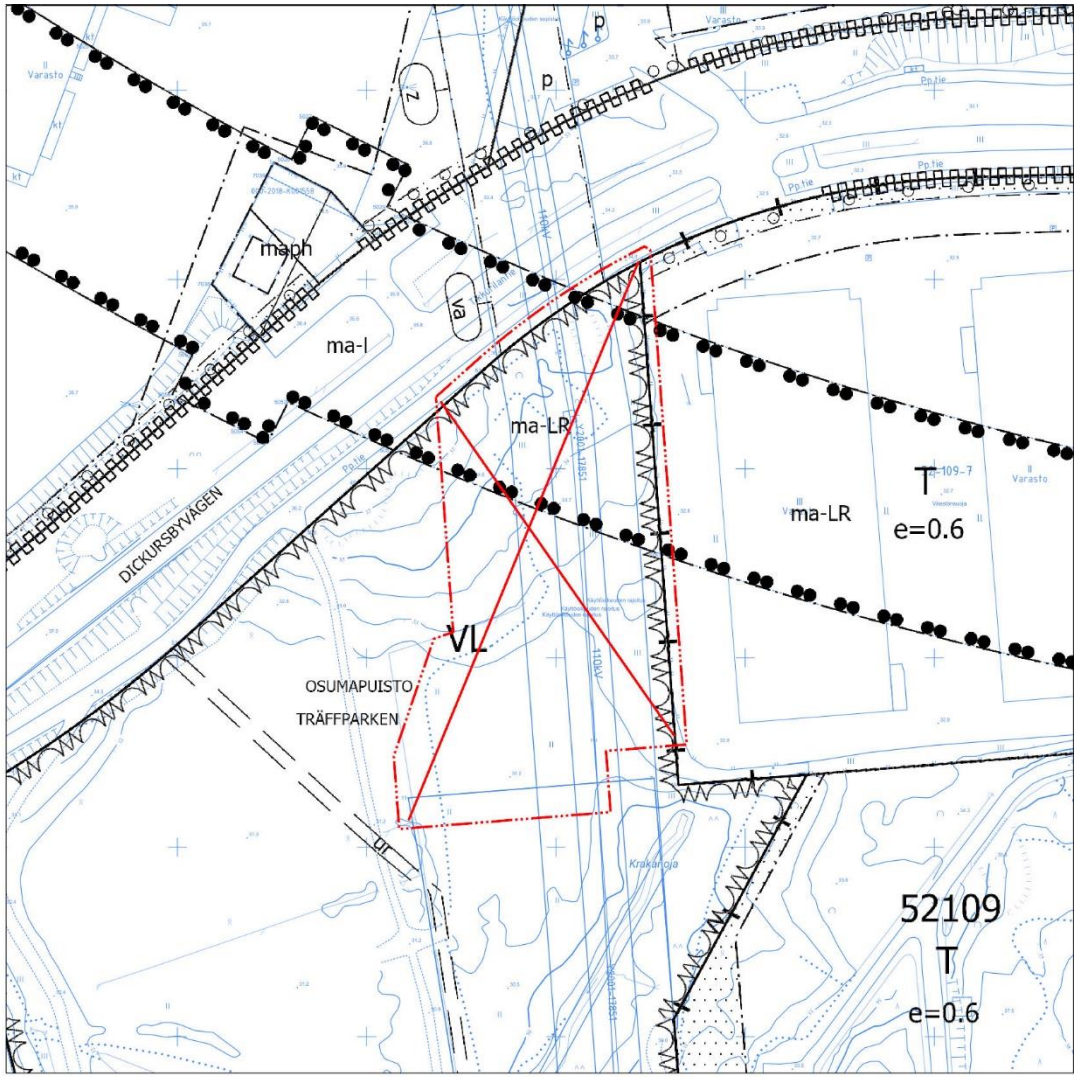
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2585**	**36,74**	**0**	**0,0000**	**0**

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,7035**	**100,00**	**1200**	**0,17**	**0,0000**	**1200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,7035	0
VL	0,0000	0,0	0		-0,7035	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0157	2,2	0	0,00	0,0157	0
Kadut	0,0157	100,0	0	0,00	0,0157	0
E yhteensä	0,6878	97,8	1200	0,17	0,6878	1200
ET	0,6878	100,0	1200	0,17	0,6878	1200
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	**0,2585**	**36,74**	**0**	**0,0000**	**0**
ma-LR	0,2585	100,0	0	0,0000	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002527 412200ma	11.3.2025

Vantaan kaupunki

TIKKURILANTIE 142

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavamuutos
Kortteli 41256 sekä katualuetta.

Maanalainen asemakaava
Maanalainen rautatiealue.

Tonttijako
Kortteli 41256.

1:2000

Vanda stad

DICKURSBYVÄGEN 142

Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 41256 samt gatuområde.

Underjordisk detaljplanen
Underjordisk järnvägsområde.

Tomtindelning
Kvarteret 41256.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Hanke tulee toteuttaa resurssiviisaasti.	Projektet ska genomföras resurssmart.
	Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.	Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.
	Pääasiallisen rakennusmateriaalin ja julkisivumateriaalin tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää.	Det huvudsakliga byggmaterialet och fasadmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart.
	Korttelin rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan sopia puistoympäristöön.	Kvarterets byggnader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i parkmiljön.
	Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.	Byggnadernas fasader skall delas in i mindre partier.
	Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja luonnonläheisiä.	Fasaderna ska ha en bruten och naturnära färgskala.
	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.
	Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostoille.	Vid byggande eller brytning i områden ovanför underjordiska utrymmen ska man beakta de underjordiska utrymmenas läge och konstruktionernas skyddsavstånd så att man inte medför olägenheter för tågtrafik, underjordiska utrymmen, konstruktioner eller nätverk för vatten- och avlopp.
	Alueella tehtävillä toimilla ei saa heikentää Krakanojan vedenlaatua. Ravinteita, kemikaaleja tai kiintoaineksia ei saa päästä Krakanojaan. Lumien läjityspaikat tulee suunnitella niin että niiltä ei johdu vesiä suoraan Krakanojaan.	De åtgärder som vidtas i området får inte försämra vattenkvaliteten i Skrakabäcken. Näringsämnen, kemikalier eller sediment får inte hamna i Skrakabäcken. Platser för uppläggning av snö ska planeras så att vatten från dem inte avleds rakt ut i Skrakabäcken.
	Alueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväyliin, tulee istuttaa.	De delar av området som inte används för byggande eller färdvägar ska förses med planteringar.
	Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 0,8.
	Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i anslutning till bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Kaikissa alueen istutuksissa tulee huomioida uusimmat haitallisten vieraslajien määritykset, eikä vieraslajeiksi määriteltyjä lajeja saa istuttaa alueelle.	I alla planteringar i området ska de senaste definitionerna av invasiva främmande arter beaktas, och arter som definierats som främmande arter får inte planteras i området.
	Pysyville ja väliaikaisille rakennuksille, rakenteille ja laitteille, kuten rakentamiseen käytetyille nostureille, on haettava Ilmailulain mukaista lentoestelupaa liikenne- ja viestintävirastolta, mikäli niiden korkeus ylittää 30 m maanpinnasta.	För permanenta och tillfälliga byggnader, konstruktioner och anordningar, såsom kranar som används för byggande, ska man ansöka om flyghindertillstånd enligt luftfartslagen hos Transport- och kommunikationsverket, om deras höjd överstiger 30 m från markytan.

	Hulevedet	**Dagvatten**
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys maanpäällisillä kasvipintaisilla hulevesiratkaisuilla.	I området ska fördröjning av dagvatten ordnas genom dagvattenlösningar med växtytor ovanpå markytan.
	Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Krakanojan vedenlaadun heikentymistä, kuten sementumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön.	Byggandet ska utföras så att det inte försämrar Skrakabäckens vattenkvalitet, som att vattnet grumlas och det sprids fasta partiklar. Under byggandet får inte dag- eller dräneringsvatten som innehåller sediment, slam eller skadliga ämnen släppas rakt ut i vattendrag.
	Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyrakenteiden tulee olla valmiita ennen rakennustöiden aloittamista.	Konstruktionerna för hantering av dagvattnet från byggandet ska vara färdiga innan byggarbetena påbörjas.
	Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.
	Melu ja ilmanlaatu	**Buller och luftkvalitet**
	Rakennusten äänitasoero tie- ja lentoliikenteenmelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 35 dB sekä toimistotiloissa vähintään ΔL 32 dB.	Byggnadernas ljudnivåskillnad i fråga om väg- och flygtrafikbuller ska i möteslokaler vara minst ΔL 35 dB och i kontorslokaler minst ΔL 32 dB.
	Tieliikenteen melutaso toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).	Vägtrafikens bullernivå i kontorsrum får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).
	Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).	Vägtrafikens bullernivå i möteslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 35 dB (A).
	Toimisto, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu Lprm enintään 35 dB ratatunnelin osalta.	I kontors-, paus- och möteslokaler får trafikvibrationerna vw,95 uppgå till högst 0,60 mm/s och stombullret Lprm till högst 35 dB för bantunnels del.
	Pysäköinti	**Parkering**
	Tontilla on varattava riittävästi tilaa ajoneuvojen asianmukaista säilyttämistä varten. Pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	På tomten ska tillräckligt med utrymme reserveras för ändamålsenlig förvaring av fordon. Behovet av parkeringsplatser fastställs i samband med bygglovet.
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Kortteleiden välinen raja.	**Gräns mellan kvarter.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
1	**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.**
41	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIINI	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
41256	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIKKURILANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1200	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+44.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ma-LR	**Maanalainen rautatiealue.**	**Underjordisk järnvägsområde.**
	Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä puistoille, kaduille tai tekniselle verkostolle.	De underjordiska utrymmena ska placeras, brytas och armeras så att inte de eller byggandet av dem medför skada för byggnader, underjordiska utrymmen eller konstruktioner eller för parker, gator eller det tekniska nätverket.
	Rata tulee suunnitella ja rakentaa niin, ettei junaliikenne aiheuta haitallista tärinää tai runkomelua nykyiselle eikä asemakaavan hyväksymisajankohtana voimassa olevissa asemakaavoissa tai yleiskaavoissa osoitetulle maankäytölle.	Banan ska planeras och byggas så att inte tågtrafiken orsakar skadliga vibrationer eller stomljud för den nuvarande eller den anvisade markanvändningen i de detaljplaner eller generalplaner som är i kraft vid den tidpunkt då detaljplanen godkänns.
	Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille, kasvillisuudelle tai vedenhankinnalle haitallista pohjaveden pinnan alenemista eikä pohjaveden laadun huononemista.	Byggandet får inte ge upphov till en för byggnaderna, växtligheten eller vattenanskaffningen skadlig sänkning av grundvattennivån eller försämring av kvaliteten på grundvattnet.

Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa junaliikenteelle, maanalaisille tiloille, rakenteille tai vesihuollon verkostolle.

Vid byggande eller brytning I områden ovanför de underjordiska utrymmena ska placeringen av de underjordiska utrymmena och konstruktionernas skyddsavstånd tas i beaktande på så sätt att det inte medförs någon olägenhet för tågtrafiken, de underjordiska utrymmena, konstruktionerna eller vattenförsörjningsnätverket.

Maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle tulee suunnitella ja toteuttaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

De underjordiska utrymmenas utgångar och räddningsvägar till markytan ska planeras och verkställas på ett sätt som godkänts av räddningsmyndigheterna.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuustason säilymisestä myös lupa-alueen ulkopuolisissa tiloissa maanalaisen tilan liittyessä niihin.

Innan det beviljas tillstånd för byggande eller brytning av underjordiskt utrymme ska sökanden utarbeta en redogörelse för hur räddningssäkerhetsnivån också bibehålls i utrymmen som ligger utanför tillståndsområdet då det underjordiska utrymmet står i anslutning till dem.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja tulee turvata olemassa olevien tilojen henkilöturvallisuus- ja pelastusturvallisuustaso.

Då byggandet av underjordiska utrymmen genomförs ska personsäkerhets- och räddningssäkerhetsnivån för de befintliga utrymmena säkerställas.

wh

Hulevesialue.

Dagvattenområde.

Istutettava alueen osa.
Alue hoidetaan avoimena niittynä.

Del av område som skall planteras.
Området vårdas som en öppen äng.

Säilytettävä / istutettava pensasaita.
Pensasaitaan tulee valita Osumapuiston puistoympäristöön sopivia Suomessa luonnonvaraisina esiintyviä marjapensaslajikkeita, jotka tarjoavat elinympäristön ja ravintoa linnuille.

Häck som ska bevaras / planteras.
För häcken ska man välja sådana bärbusksorter som lämpar sig för Träffparkens parkmiljö och som förekommer vilt i Finland och erbjuder en livsmiljö och föda åt fåglar.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

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

lmk

Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.

lmk/1 Alueen maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä tai istutettava paikalle Suomen luonnolle tyypillistä aluskasvillisuutta, pensaita ja puita. Puita voi tarvittaessa harventaa voimalinjan suoja-alueelta.

lmk/2 Alueelle ei saa istuttaa uusia puita. Alueelle ei saa rakentaa aitaa tai muita kiinteitä rakenteita.

Del av område som ska utvecklas naturenligt.

lmk/1 Marken och vilda växter samt buskar och/eller träd i naturtillstånd ska bevaras i området eller så ska man på platsen plantera undervegetation, träd och buskar som är typiska för Finlands natur. Träd kan vid behov gallras i kraftledningens skyddsområde.

lmk/2 Nya träd får inte planteras i området. Staket eller andra fasta konstruktioner får inte byggas i området.

Katu.

Gata.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

va

Vaara-alue.

Vaara-alueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia tai rakennelmia. Istutuksien korkeus on vaara-alueen keskellä sijaitsevalla 12 m leveällä johtoaukealla rajoitettu koko kasvukauden aikana maksimissaan 2 metriin. Vaara-alueen reunoilla puu saa olla enintään 10 metrin korkuinen. Vaara-alueen ulkopuolella, 5 m säteellä vaara-alueesta, puu saa olla yhtä korkea kuin puun etäisyys voimajohdosta.

Faroområde.

I riskområdet får byggnader eller konstruktioner inte placeras under eller ovanpå markytan utan tillstånd av kraftledningens ägare. Planteringarnas höjd är på en 12 m bred kraftlinjegata mitt i riskområdet begränsad till högst 2 meter under hela växtperioden. I riskområdets utkanter får ett träd vara högst 10 meter högt. Utanför riskområdet, inom en radie av 5 m från riskområdet, får ett träd vara lika högt som trädets avstånd till kraftledningen.

/1

Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.

Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.

s

Suojeltava alueen osa.

Alueen maapohja ja luonnonkasvillisuus, sekä luonnontilaiset pensaat ja/tai puut on säilytettävä.

Puita voi tarvittaessa harventaa voimalinjojen suoja-alueelta.

Alue on suojattava aidalla rakentamisen ajaksi.

Del av område som skall skyddas.

Marken och vilda växter samt buskar och/eller träd i naturtillstånd ska bevaras i området.

Träd kan vid behov gallras i kraftledningarnas skyddsområde.

Området ska skyddas med ett stängsel under byggandet.

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.

11 § **Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / SP**

VD/9231/10.02.04.00/2017
SP/TKA/VIK

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Rakentamisen korkeudet vaihtelevat 2½-kerroksisista kaupunkipientaloista 9-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 21 700 k-m² ja Y-tontille 15 000 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15709, osaa korttelista 15697 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki, sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.
Muutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17697 sekä virkistys-, raitiotie- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 15709.

Alue sijaitsee osoitteissa Ojahaantie 5, Hakamaankuja 2, Louhelantie 4 ja Norotie 2 ja rajautuu lännessä Ojahaantiehen ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantiehen ja etelässä Vaskivuorentiehen.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki ja nykyisen pysäköintitontin osalta Myyrmäen Huolto Oy.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Meluselvitys Akukon Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, luonnonsuojelualuetta SL ja lähivirkistysaluetta VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävän kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa oleva asemakaava
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysaluetta VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelysaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m².

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden yhtenäiskoulun ja asuntoalueen rakentaminen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuinpientalojen kortteliin tulisi kaksi rivitaloa, joissa on kaksi kerrosta ja

asuinkäyttöön soveltuva ullakko. Asuntorakentamista tulisi yhteensä 21 700 k-m^2 sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m^2.

Asuinkortteleiden sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä
rivitalojen ja liiketilan käyttöön maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja iso liikuntahalli. Koulurakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi. Koulurakennus toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, tilankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Osa koulupihasta tulee liikuntahallin katolle. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Vihertehokkuus on vähintään 1,0. Rakentamista sallitaan 15 000 k-m^2.

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös luonnonsuojelualue SL, lähivirkistysalueita VL, puisto VP ja katualueita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2024.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.
Kaavatilaisuus pidettiin 27.3.2024.

Mielipiteitä saatiin 21 kpl, joissa huomautettiin erityisesti rakentamisen myötä vähenevästä luontoalueesta, rakentamisen ja pysäköintitalon sijoittumisesta lähelle nykyisiä kerrostaloja sekä liikenteestä.

- Tontin luontoalue pienenee rakentamisen myötä, mutta Varian asfalttipihan tilalle istutetaan monilajinen koulupiha. Rakentamista on siirretty poispäin Norotien taloista. Pysäköintitalo on siirretty Louhelantien puolelle. Ojahaantien ja Vaskivuorentien risteykseen valmistuu liikennevalot 2028, kun koulu valmistuu. Nykyinen Varian liikenne (998 opiskelijaa) poistuu.

Mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksessa.

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

Kaava sijoittuu kaupungin maalle ja tuottaa asuinkerrosalaa 21 700 k-m2 sekä yleisten rakennusten tontin 15 000 k-m2. Asuntoja tulisi noin 430 kpl, joista rivitaloissa noin 8–10 kpl.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 hyväksyi Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvityksen muutoksin kilpailutoiminnasta. Päätös sisälsi pöytäkirjalausuman kattopihasta.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002366 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2025

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002366

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki

OJAHAKA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15709 ja osa korttelia 15697 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 16, Kaivoksela
Katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

1:2000

Vanda stad

BÄCKHAGEN

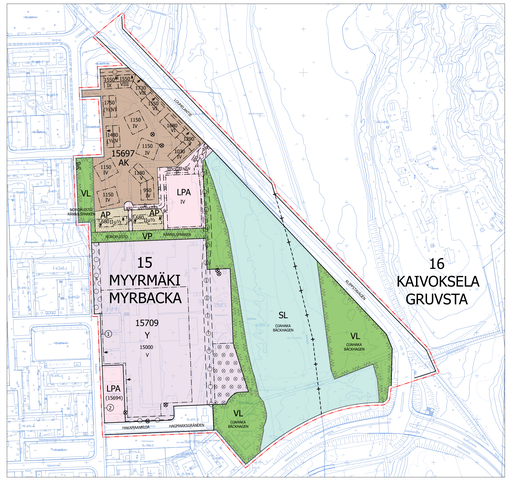
Ändring av detaljplanen

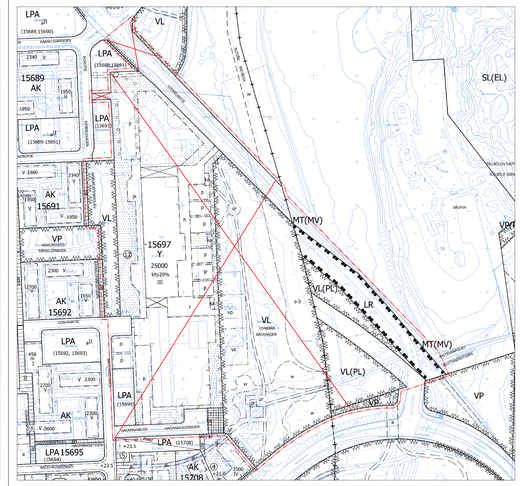
Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697 samt gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Stadsdel 16, Gruvsta
Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarter 15709.

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoitteltultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Korttelin pohjoisreunalle sijoittuvien rakennusten pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennuksen pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti isoin ikkunoin.

Kulmahuoneistojen, niiden päätoimeketuttijoen ja kahtaparvekkeiden tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Korttelin pohjoisreunalle sijoittuvien rakennusten pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennuksen pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti isoin ikkunoin.

Kulmahuoneistojen, niiden päätoimeketuttijoen ja kahtaparvekkeiden tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården till Klippstavägen och LPA-området.

Kvarteret ska tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur.

Byggnaden ska tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Staket, murar och trappor ska ankryta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material.

Byggrätt

I hörnet av Klippstavägen och Sidogrenen i byggnadens gatuplan ska utöver byggrätten minst 100 m²-vy affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler byggas.

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-v / våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa eller ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

Invånar- och gemensamma lokaler, förråd, tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i planen upp till högst 15 %. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenförstvåningen på sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck.

Klubb-, förråds-, tekniska och skyddsrumsutrymmen får placeras oavsett tomtindelning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utrymmen och tilläggsvåningsytorna som får byggas utöver byggrätten dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tak

Taktematerialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller fältgrönsaksstak.

Lamellbyggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är 1:3–1:4.

Takformen på punkthus är valmade tak eller en variant av valmade tak med en lutning på 1:3–1:4.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska beaktas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intryckt av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Fasadmaterialet på lamellbyggnader är puts på längsidorna, och byggnadernas ändar ska vara av rött lertegel. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. Fasadfärger ska vara klart ljusare än ändarna på långa fasader.

Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

Detaljerna och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadsstyor.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av balkongernas fasadyta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utspring ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Balkonger och utskjutande partier får ut utanför byggnadstyan, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m söderut från byggnaden. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Stenförstavåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenförstavåning bildas. Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenförstavåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Av varje byggnads stenförstavåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal förstenförningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenförstavåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av på platsen murat tegel och natursten.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska följas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos barnfamiljer i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som bidrar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsvuxlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostädema i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatuområdena.

Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetslokrymdens ska stenas.

AK-, AP- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i grönfaktortal.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Klippstavägens och Rännilsvägens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK-, AP- och LPA- kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatanpassat byggande

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägbuller i bostäder ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

Antalet bostädernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteren vierapsyksäkrition tillåts inte att byggnadsytan överskrider 1 ap / 1500 k-m³ LPA-tontin och gemonföras för gästparkering i parkeringshus på LPA-tomten. För hela AK-kvarterets huottsyyksäkrintä ja kotpalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tonteille, tonttijaon estämättä, pernaasäädöksen lähetyksen yhteensä vähintään 1 ap / 6000 k-m³, nämä on päällystettävä nurmikoivilla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 cp / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 pp / 30 k-m², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on oltava sääsuojattuja.

Asuinpientalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina.

Rakennukset on rakennettava koko rakennuksen pituudelta.

Rakennusoikeus

Ullakolle saa sijoittaa asuintiloja.

Alueelle saa rakentaa asuntojen ja asuntoyhtiön varastotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Katot

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudeltaan 1:1–1:1,5. Katematerjaali on konesaumattu pelti, betonikattotiili, tiilikatto tai kotokaavikatto. Rakennuksissa ei saa käyttää kuvastavia selkeästi erottuvat avoräystäät.

Julkisivut

Rakennusten pääjulkisivumaterjaali on puu. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja ja niiden tulee vaihdella asunnoittain.

Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuovia tulee olla useampaan eri tyyppiä.

Pihat ja ulkoalueet

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja pensasaidalla rajattu oma piha ja katettu terassi ja katettu parveke.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

AK-, AP- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1.0.

Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuovia tulee olla useampaan eri tyyppiä.

Pihat ja ulkoalueet

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja pensasaidalla rajattu oma piha ja katettu terassi ja katettu parveke.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

AK-, AP- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1.0.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma viimeisä olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Louhealntien ja Norotien katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpuolelle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK-, AP- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraalisuuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääimien 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.

Meluntorjunta

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terassella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (Laeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Kvartersområde för småhus.

Stadsbild och arkitektur

Byggnader och deras fasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Byggrätt

Bostadsutrymmen får inredas på vinden.

På området får byggas förråd för bostäder och bostadsbolaget utöver byggrätten.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Tak

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna och de ska variera bostadsvis.

Strukturerningen av fasader och fönster ska vara vertikal.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Ytterdörrar ska vara av flera olika typer.

Gårdar och utomhusområden

Varje lägenhet ska ha en egen gård så stor som möjligt, kantad av en häck, och en täckt terrass och en täckt balkong.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

AK-, AP- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i grönfaktortal.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK-, AP- och LPA- kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatanpassat byggande

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägbuller i bostäder ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimantalet bilplatser:
På LPA-tomtens gård 1,2 bilplatser / bostad.
Dessutom på LPA-tomtens gård tillsammans 2 bp för gäst- och serviceparkering.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1 cp / bostadsrum.
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

Koulurakennus tulee sovittaa rinteeseen ja toteuttaa rinnerakkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkeero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Ojahaantien ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmassa
- Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Julkisivujen tulee olla korkealaatuisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja.

Rakennuksen maantasokerroksen tiljojen tulee avautua kadun suuntaan suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Ojahaantien tai Hakamaankujan varrelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojalla istutuksin jaitai rakentelleisesti.

Huoltopiha ja pysäköintialueet eivät saa sijaita kaupunkikuvallisesti näkyvillä sijainneilla Ojahaantietä pitkin koululle saavuttaessa.

Rakennusoikeus

Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energiatalokseen muuntamo.

Väestönsuojat ja mahdollisen rakennuksen alle sijoittuvan pysäkönnin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Katot

Rakennusten kattopintojen tulee olla pääosin kerokasvikattoa tai kattopihaa. Katoille saa sijoittaa oopimista ja liikuntaa tukevaa toimintaa, muita pihatoimintoja, taukotiloja ja aurinkokerääimiä.

Pihat ja ulkoalueet

Pihan ja pelikenttien tulee sijoittua tontin itä- ja pohjoisosiin. Pihalle ja kenttille tulee järjestää kulkuyhteydet tonttia rajaavilta puisto-, viher- ja katualueilta.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäisevä materiaaleja.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Säilytettävää puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika 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 del av byggnadens taklandskap.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella mobilbolset passivinset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristöön ja maisemaan. Ne eivät saa vaikuttaa haitallisesti luonnonsuojelualueisiin.

Meluntorjunta

Rakennusten sisäkuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielmelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa joko tontille tai LPA-tontille 15697 pysäköintialueelle 15697.

Tontilla pysäköinti tulee järjestää osittain tai kokonaan rakentelleisena. Maantasopysäköintialueet tulee jakaa enintään 16 autopaikan osiin puilla ja pensaistuksukilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 k-m².

Puisto.

Puiston on istutettava puuriviä ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä pulstopolku.

Noropuistosta tulee olla jalankulkuyhteys pohjoiseen LPA-tontin jalankulkuyhteydelle.

Lähivirkistysalue.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähivirkistysalueella.

Autopaikkojen korttelialue.

Rakennusten numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Alueelle saa sijoittaa Y-korttelin 15709 autopaikkoja.

Pysäköintitilan umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai riitää tai puuta. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvoinnilla jaitai rei'ityksen variaatiolla. Pysäköintitilatoksen sivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pysäköintilaitoksen yln kerros tulee kattaa.

Pysäköintitilan katosta vähintään 50 % tulee olla nättykattoa. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankerääimien integroiminen rakennukseen 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.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Pysäköintialueen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielmelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB.

Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terassella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (Laeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Kvartersområde för skolor och daghem.

Stadsbild och arkitektur

Byggnader och deras fasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga.

Skolbyggnaden ska anpassas till sluttningen och genomföras som en slutningsbyggnad, så att skillnaden i räntesatser på tomterna på sidan av Bäckhagsvägen, Hagmarksgränden och närliggande områden kan lösas på en stadsbildsmässigt hög nivå.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och arkomstriktningarna ska framhävas och en fiqurskt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- längs Bäckhagsvägen och Hagmarksgränden
- i tomtens sydvästra hörn.
Stadsbildsmässiga fiqurskter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intryckt av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna.

Utrymmena på byggnadernas markplansvåning ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Bäckhagsvägen eller Hagmarksgränden.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Underhållsgården och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man når skolan längs Bäckhagsvägen.

Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

Tak

Takytor på byggnader ska vara huvudsakligen fältgrönsakstak eller takträdgårdar. Aktiviteter som stödjer lärande och fysisk aktivitet, andra gårdsfunktioner och rastutrymmen samt solfångare får placeras på taken.

Gårdar och utomhusområden

Gården och spelplatsen ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplatser ska ordnas från park-, grön- och gatuområden som gränsar till tomten.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Meluntorjunta

Rakennusten sisäkuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielmelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa joko tontille tai LPA-tontille 15697 pysäköintialueelle 15697.

Tontilla pysäköinti tulee järjestää osittain tai kokonaan rakentelleisena. Maantasopysäköintialueet tulee jakaa enintään 16 autopaikan osiin puilla ja pensaistuksukilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 150 k-m².

Park.

En rad med träd ska planteras i parken och en parkstig som förbinder Rännilsparken och Bäckhagens rekreationsområde ska byggas.

Det ska finnas en gångförbindelse från Rännilsparken norrut till LPA-tomtens gångförbindelse.

Område för närrekreation.

Vid planering, nyttjande och underhåll av området ska områdets rekreationsvärden beaktas.

Dagvatten från Y-kvarteret får ledas och renas i Bäckhagens närrekreationsområde.

Kvartersområde för biplatser.

Romerska siffra anger det höjdsta tillåtna antalet parkeringsplatser och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

På området får placeras Y-kvarterets 15709 biplatser.

Parkeringsplatserna i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadmått eller galler eller trä. På norra fasaden ska bockat fasadmått användas. Utifrån och de används fasadmaterialen så att hela byggnadens fasad ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster och/ eller variation i perforeringen. På parkeringsanläggningens södra sida ska slättenvärder planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Parkeringsanläggningens högsta vänga ska övertäckas.

Minst 50 % av parkeringshusets tak ska vara täckt med ängstak. På taket får placeras funktioner och växthus.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaden. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Pysäköintilaitoksen tulee sijoittaa kortteln AK- ja AP-tonttien jätehuolto ja energialaitoksen muuntamo maantasoon.

Pysäköintitalon paikoista vähintään 5 % tulee varata sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius.

AK-, AP- ja LPA-korttelelssa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Ajoyhteydet ja avoin pysäköinti tulee toteuttaa kadunomaisesti reunakiviöineen ja istutuksineen. Avoimet pysäköintipaikat on päällystettävä nurmikoivilla.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan estuita on kivettävä.

Tontilta tulee olla jalankulkuyhteys etelään Noropuistoon.

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intryckt av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna.

Utrymmena på byggnadernas markplansvåning ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Bäckhagsvägen eller Hagmarksgränden.

Sopprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Underhållsgården och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man når skolan längs Bäckhagsvägen.

Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

Tak

Takytor på byggnader ska vara huvudsakligen fältgrönsakstak eller takträdgårdar. Aktiviteter som stödjer lärande och fysisk aktivitet, andra gårdsfunktioner och rastutrymmen samt solfångare får placeras på taken.

Gårdar och utomhusområden

Gården och spelplatsen ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplatser ska ordnas från park-, grön- och gatuområden som gränsar till tomten.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Meluntorjunta

Rakennusten sisäkuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tielmelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Trafik och parkering

Minimantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

Antalet bostädernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteren vierapsyksäkrition tillåts inte att byggnadsytan överskrider 1 ap / 1500 k-m³ LPA-tontin och gemonföras för gästparkering i parkeringshus på LPA-tomten. För hela AK-kvarterets huottsyyksäkrintä ja kotpalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tonteille, tonttijaon estämättä, pernaasäädöksen lähetyksen yhteensä vähintään 1 ap / 6000 k-m³, nämä on päällystettävä nurmikoivilla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 cp / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 pp / 30 k-m², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on oltava sääsuojattuja.

Kvartersområde för småhus.

Stadsbild och arkitektur

002366 OJAHAKA

Myyrmäki, Kaivoksela

Viitesuunnitelma. / Anna Hakamäki 11/2024

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

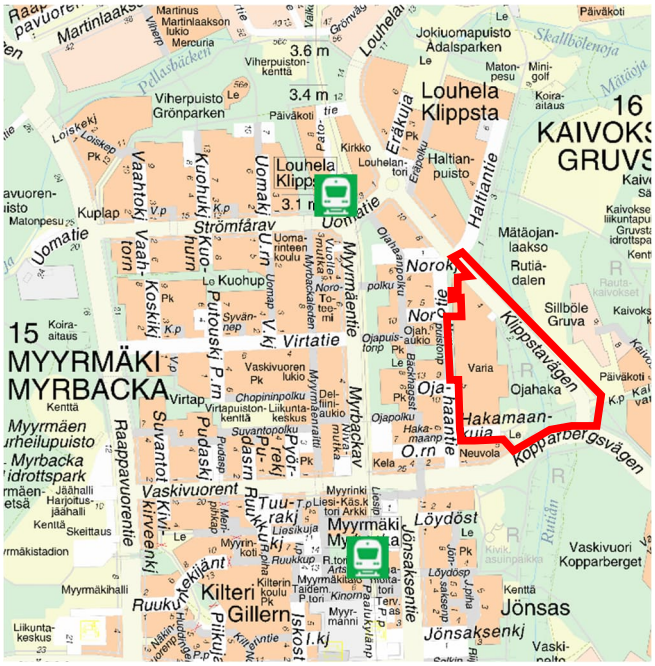
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002366

VD/9231/10.02.04.00/2017

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Rakentamisen korkeudet vaihtelevat 2½-kerroksisista kaupunkipientaloista 9-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 21 700 k-m^2 ja Y-tontille 15 000 k-m^2.

Kaava-alueen sijainti


Louhela Klippsta
Ojahaka
Hakamaantie
Klippstavägen
Kopparbergsvägen
Haltiantie
Mätäojanlaakso
Rutiädalen
Sillböle Gruva
Jokiuomapuisto Ådalsparken
Viherpuisto Grönparken
Louhelantie
Norotie
Uomatie
Virtatie
Myyrmäentie
Myrbäckavägen
Jönsaksentie
Jönsas
Kilteri Gillern
Myyrmäki Myrbacka
Löydöst
Vaskivuori Kopparberget
Päiväkoti
Kirkko
Kuplap
Kuohuhup
Varia
Neuvola
Kela
Kenttä
Skeittaus
Myyrmäkihalli
Liikuntakeskus
Jönsaksenkj
Löydöspuisto
Mini-golf
Koira-aitaus
Maton-pesu
Martinlaakson lukio
Mercuria
Viherpuiston-kenttä
Eräkuja
Päiväkoti
Haltian-puisto
Louhelan-tori
Oja-haantie
Ojapolku
Hakamaan-kuja
Neuvola
Varia
Ojahaka
Sillböle Gruva
Mätäojan-laakso
Rutiä-dalen
Norotie
Klippstavägen
Kopparbergsvägen
Uomatie
Virtatie
Myyrmäentie
Myrbäckavägen
Jönsaksentie
Jönsas
Kilteri Gillern
Myyrmäki Myrbacka
Löydöst
Vaskivuori Kopparberget
Päiväkoti
Kirkko
Kuplap
Kuohuhup
Varia
Neuvola
Kela
Kenttä
Skeittaus
Myyrmäkihalli
Liikunta-ke

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet....32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....33
4. Asemakaavan kuvaus 40
4.1 Kaavan rakenne 40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 41
4.3 Aluevaraukset 45
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset 51
4.5 Ympäristön häiriötekijät....64
4.6 Nimistö 65
5. Asemakaavan toteutus....66
6. Kaavatyöhön osallistuneet 67

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoshakemus 16.10.2017
Osallistuminen ja vuorovaikutus 12.3. – 18.4.2024, yleisötilaisuus 27.3.2024

Kaavan asiakirjat, taustaselvitykset ja lähteet

- Katsaus suunnittelualueen pohjoisosan lehtokohteeseen. Vantaan ympäristökeskus 31.10.2019
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. Ramboll 26.5.2022
- Luontokatsaus. Vantaan ympäristökeskus 17.8.2023
- Asemakaavan meluselvitys. Akukon Oy 19.12.2024
- Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025

1. TIIVISTELMÄ

Näkymä kaakosta. *Google earth 2024*

Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, luonnonsuojelualuetta SL ja lähivirkistysaluetta VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävän kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysaluetta VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelysaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m^2.

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun, päiväkodin, liikuntahallin, keskuskeittiön ja asuinkorttelin rakentaminen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuinpientalojen kortteliin tulisi kaksi rivitaloa, joissa on kaksi kerrosta ja asuinkäyttöön soveltuva ullakko. Asuntorakentamista tulisi yhteensä 21 700 k-m^2 sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m^2.

Asuinkorttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä rivitalojen ja liiketilan käyttöön maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Koulu toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, tilankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Osa koulupihasta tulee liikuntahallin katolle. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Rakentamista sallitaan 15 000 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös luonnonsuojelualue SL, lähivirkistysalueita VL, puisto VP ja katualueita.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 18 000 asukkaan kaupunginosa ja 60 000 asukkaan suuralue. Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut ja tiheä joukkoliikenne.

Kaava-alueella on Varian ammattioppilaitos, Mätäojan luonnonsuojelualue ja runsaasti puustoa.

Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa. / Google maps 2024

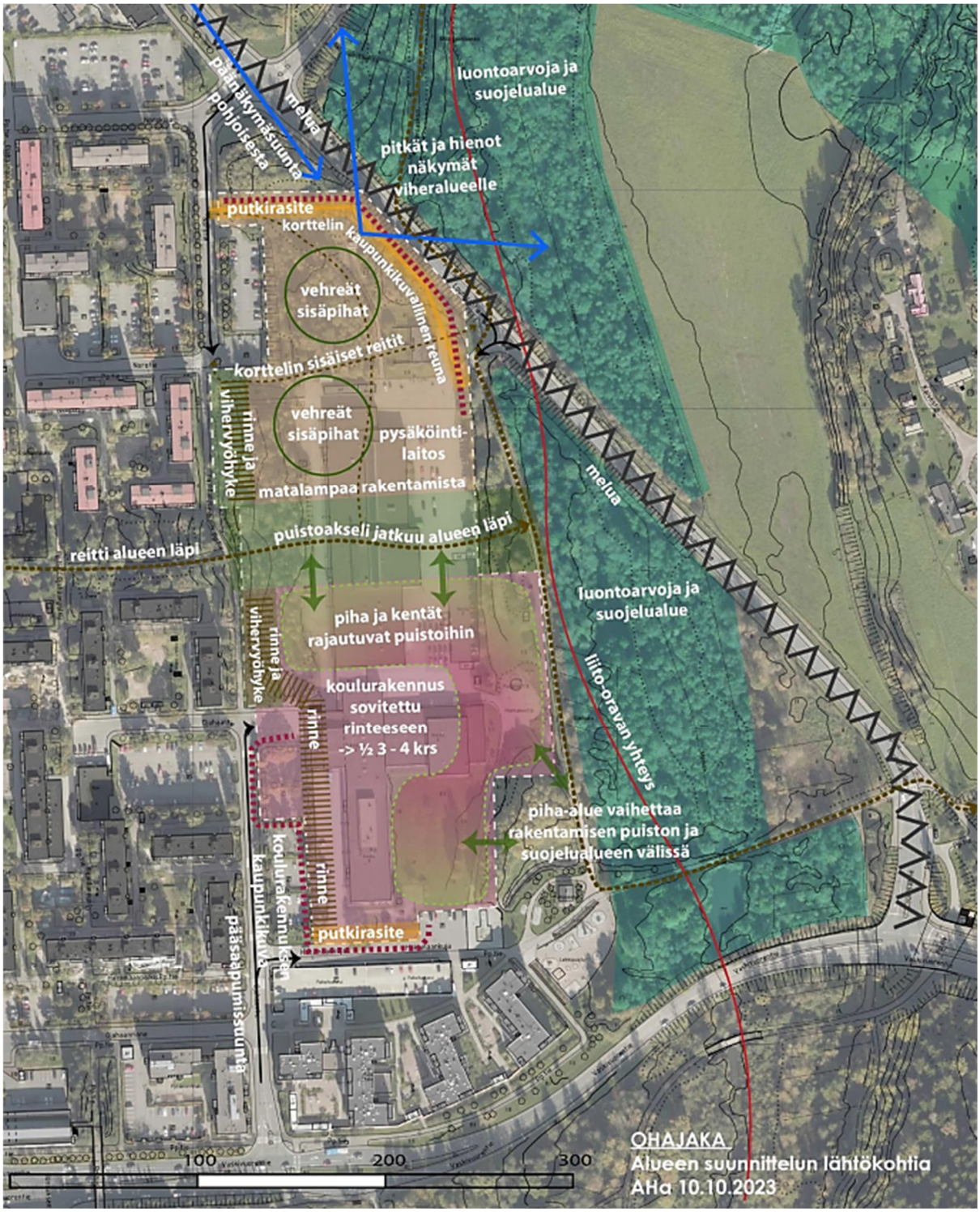
Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat.

Myyrmäkeä kehitetään aluekeskuksena, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Keskustassa on myös Myyrmäkitalo sekä sosiaali- ja terveyskeskus. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee useita urheiluhalleja ja hotelli. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen keskustaan on suunnitteilla uusi kaupunkikulttuuritalo (elämystentalo) nykyisen Myyrmäkitalon paikalle ja uusi opistotalo (oivallustentalo) Montun paikalle. Näihin sijoittuisi kirjasto, taidemuseo, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun, musiikkiopiston ja aikuisopiston tiloja ja nuorisotiloja. Lisäksi vireillä on uimahallin laajentaminen, useita päiväkotihankkeita, paloaseman rakentaminen ja useita asuntorakentamishankkeita ja kivijalkaliiketiloja.

Tontilla oleva Varian ammattioppilaitos puretaan ja se siirtyy Vehkalaan 2025. Uuden yhtenäiskoulun (1–9. luokat) ja liikuntahallin on tarkoitus valmistua 2028.

Rakentamisalue sijoittuu Mätäojan ja Ojahaan virkistysalueen länsipuolelle nykyisen asuntoalueen viereen.

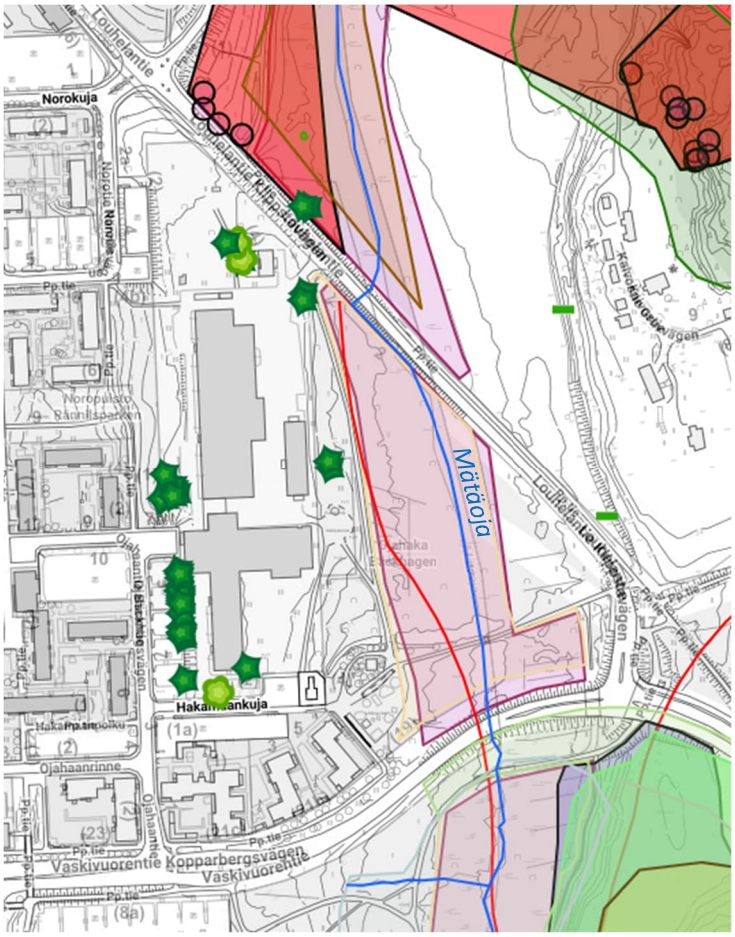


Analyysi suunnittelun lähtökohdista. / Anna Hakamäki 10/2023

2.1.2. Luonnonympäristö

Tontin eteläosa on entistä peltoa, pohjoisosa on lehti- ja kuusimetsää. Tontilla on myös joitakin kookkaita mäntyjä. Hakamaantien varrella kasvaa iso vanha jalava.

Alueen itäosassa on Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue, jossa virtaa Mätäoja. Se on Vantaanjoen vanha lasku-uoma. Luonnonsuojelualueella esiintyy halavasepikkä, joka on kovakuoriaislaji. Se on erikoistunut asumaan tulvivilla runsaasti puumaisia pajuja kasvavilla alueilla. Alueen länsiosassa Noropuistonpolun rinteellä kasvaa vanhoja kuusia, mäntyjä, koivuja ja haapoja. Alueella on liito-oravan yhteys (Ramboll 2022).



Luontokohteet.

Mätäojanlaaksossa on merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueen läheisyydessä liito-oravan elinympäristö, kolo- ja papanapuita.

Luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue, Mätäoja ja halavasepikkä.
Liito-oravan ydinalue.
Liito-oravan elinympäristö, liito-oravan puita.
Liito-oravalle hyvin soveltuva elinympäristö.
Liito-oravan reitti.
Arvokas hyönteiskohde.
Lehtomainen kangas.
Lahokaviosammal.
Metsälinnustoalue.
Arvopuita, mäntyjä ja jalavia.

Vantaa 2024

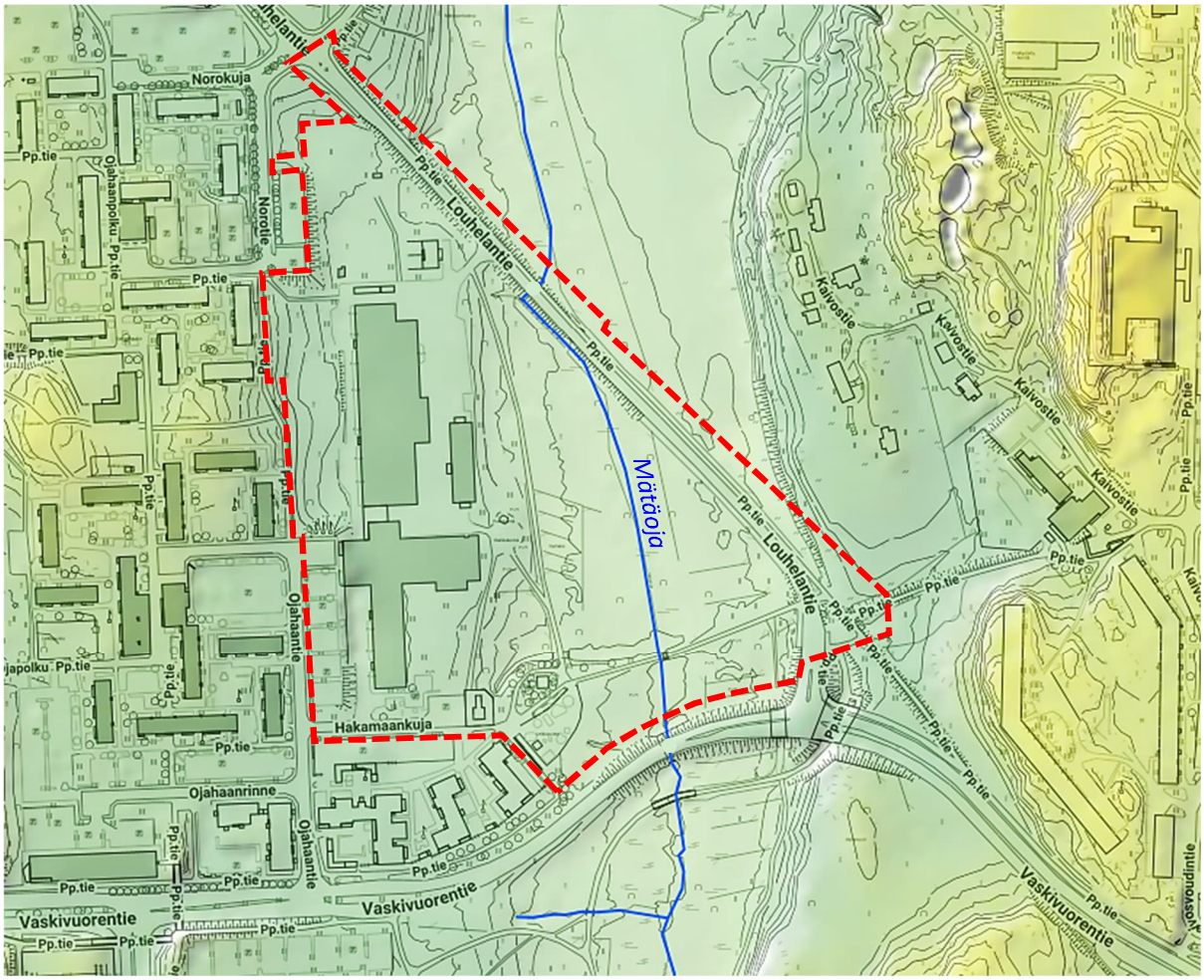
Kaava-alueella on Mätäojan luonnonsuojelualueen keskiosa. Mätäojan uoma kiemurtelee tiheän pajuluhdan kätköissä. Puro virtaa paikoin pääuomassaan, välillä selkeä pääuoma häviää ja luhta muuttuu mättäiden ja purouomien verkostoksi. Avovesilampareita löytyy pitkin matkaa koko suojelualueella. Alueen pohjoisosassa on pieni avosuo. Suojelualueen keskivaiheilla on komea tervaleppämetsikkö. Luhta-aluetta reunustavat kosteat lehdot. Mätäoja on koko Vantaan hienoimpia ja arvokkaimpia luontokohteita.

Mätäojanlaakson järeiden tervaleppien katveessa on tiheitä vehkakasvustoja. Monin paikoin Mätäojan varren pajuissa köynnöstelevät parhaimmillaan useiden metrien mittaisiksi kasvavat punakoisot.

Mätäojanlaaksossa kasvaa myös erityisesti suojeltu pieni kämmekkä, sääskenvalkku. Alueen muita ruohoja ovat muun muassa keltakurjenmiekka, lehtopalsami, tiheitä kasvustoja muodostava järvikorte ja Vantaalla hyvin harvinainen isohierakka.

Suojaisissa tiheiköissä hirvet ja kauriit liikuskelevat aivan ihmisasutuksen tuntumassa. Lintuja on paljon. Alkukesällä tiheikössä laulavat satakielet, luhta- ja viitakerttuset sekä lehto- ja mustapääkertut. Uomaan kaivettujen lammikoiden ansiosta alueella pesii vesilintuja, kuten sinisorsia, telkkiä ja taveja. Viime vuosina alueella on pesinyt myös Suomessa harvinainen liejukana. Pikkutikkoja pesii useita pareja. Halavasepikkä, piileskelee suuren osan elämästään toukkana puron varren halavien ja mustuvapajujen rungoissa. (Vantaan luonnonsuojelualueet vuonna 2014)

Luonnonsuojelualue on rauhoitettu 2004, 2007 ja 2012. Sen pinta-ala on yhteensä 28,9 ha.



Alueen sijainti kaupunki- ja maisemarakenteessa ja korkeussuhteet. *Vantaa 2025*

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Mätäojanlaaksossa ja sen länsipuolisella reunatasanteella. Lännessä alue liittyy Myyrmäen kerrostaloalueeseen ja idässä Kaivokselan maakunnallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen, erityisesti sen rinnevyöhykkeeseen.

Maasto on loivasti kumpuilevaa mäkimaisemaa, joka reunaosiltaan laskeutuu alatasanteiksi ja laaksomuodostumiksi. Niistä Mätäojanlaakso on huomattavin. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat vielä 1960-luvun lopulla lehtomaista maastoa tai viljeltyjä peltoja.

Topografia

Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen, joka laskeutuu länsipuolelta idässä sijaitsevaan Mätäojanlaaksoon. Korttelialueen itä- ja länsipuolilla on korkoeroa keskimäärin noin 4–5 metriä.

Maaperä

Nykyinen rakennettu tontti ja kadut ovat täyttömaata. Muilta osin maaperä on silttiä ja savea. Korttelialueen paalutussyvyys on alle 10 metriä.

Tontilla on tehty maaperätutkimuksia vuosina 1973–2019. Alueella esiintyy kiilamaisia saviker-rostumia Mätäojalle päin. Pohjaveden pinta on todennäköisesti kalteva ja viettää kohti Mätä-ojaa. Stabiliteettia on selvitetty paviljonkikoulun suunnittelun yhteydessä. Stabiliteetti on alueella riittämätön ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä (pitkät liukupinnat). Alueellinen stabiliteetti tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä tarkentavat rakennuspaikkakohtai-set pohjatutkimukset ja pohjarakennussuunnitelmat. Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneiden maiden riskiä.

Näkymä etelästä. *Google earth 2024*

Lähiluonto Varian tontilla

Varian tontin pohjoisosassa on puustoinen lento, josta on laadittu seuraava luontokatsaus:

”Ilmakuvassa suunnittelualueen pohjoisosa näkyy vihreänä kasvipeitteisenä alueena. Sen pohjoisin pää Louhelantien ja Norotien kulmauksessa on lehtoa, joka erottuu edukseen viereisestä kasvipeitteistä alueesta varsinkin puustonsa suhteen. Jo ainakin 1950-luvulta peräisin olevassa ilmakuvassa metsäisenä erottuva alue on säilynyt puustoisena yhtäjaksoisesti tähän päivään asti.

Suojaisassa metsikössä on järeitä kuusia ja haapoja, metsikön länsipuoliskossa on haavikkoa, jossa kasvaa sekapuina rauduskoivuja. Alikasvoksessa on mm. vaahteraa ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksen lehtolajistosta löytyy mm. sinivuokko. Maassa makaa yksittäisiä lehtipuiden lahoja runkoja.

Metsikkö tarjoaa suojaisen päivälepopaikan pienille eläimille, kuten rusakoille, ja pesimäympäristön linnuille, kuten rastaille ja monille pikkulinnuille. Lehdon kasvilajisto on tavanomaista lehtolajistoa. Lehtoalue on pieni, vajaa 0,2 hehtaaria, eikä sillä ole erityisiä merkittäviä luontoarvoja.” (Jarmo Honkanen 31.10.2019)

Vesistöt ja vesitalous

Pääosa Varian tontista (55 %) on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia ympäröivät virkistysalueet, joissa osassa on hulevesien käsittelyrakenteita. Hulevedet johtuvat Mätäojaan, johon lisätään virtaaman parantamiseksi vettä Päijännetunnelista. Mätäojanlaakso toimii luontaisena tulva-alueena.

Mätäoja on vesilain tarkoittama puro. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta, mutta on herkkä vesikohde.

Varian pääsisäänkäynti Ojahaantien katuaukiolta. *TKa 17.11.2024*
Arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluoto.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne

Myyrmäki on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975, Myyrmanni 1994, Louhelan uusi ostoskeskus 2012 ja Kehärata 2015.

Rakentaminen

Alkuperäisen Myyrmäki 3 -asemakaavan on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumppanit (1970). Korttelirakenne on ajalle tyypilliseen tapaan väljähköä ruutukaavakaupunkia. Kerrostalot Norokujalta Ojahaanrinteelle ovat valmistuneet 1972–74. Ne on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo. Talojen pitkät julkisivut ja parvekekaiteet ovat betonia. Umpipäädyt ja liikesiivet ovat punatiiltä. Parvekkeita on myöhemmin lasitettu.

Varian tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen ammattioppilaitos (1984), siihen liittyvä yksikerroksinen asuintalo (1984) ja kaksikerroksinen vaalea puinen koulupaviljonki (2020). Lisäksi tontilla on talousrakennuksia ja muuntaja.

Tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2 (kerrosneliömetriä), josta myymälä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %. Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tontille on rakennettu ammattioppilaitos 12 880 k-m^2, asuintalo 200 k-m^2, oppilaitoksen paviljonki 1 674 k-m^2 ja talousrakennus 40 k-m^2, nämä yhteensä 14 796 k-m^2.

Alueen länsipuolella on valkoisia punatiilipäätyisiä asuinkerrostaloja vuosilta 1973–1974. Alueen eteläpuolella Hakamaankujalla on punatiililaattapintaisia kerrostaloja ja pysäköintitalo vuodelta 2005. Kaava-alueen pohjoispuolisia pysäköintitontteja ei ole rakennettu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Varia kaakosta. Turvapuoli, lähihoito, matkailu, leipuri-kondiittori, ruokala ja liikuntasali.

TKa 14.11.2024

Virkistys

Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue on osa laajempaa Mätäojanlaaksoa. Hakamaankujan itäpäässä on leikki- ja kuntoilualueet.

Mätäojanlaakson virkistysalueet ovat Raappavuorten ohella Myyrmäen suuralueen vetovoimaista viherkehää. Mätäojanlaakson maisema on vaihtelevasti puustoista kosteikkoa ja kauniisti kumpuilevaa peltoa. Erityispiirteitä ovat muinaisjäännökset, kulttuurimaiseman historia ja luonnonarvot. Mätäojanlaakson viheralue jatkuu etelään Helsinkiin.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään suurin ja tiheimmin asuttu. Vuonna 2023 asukkaita oli 18 600. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta yli 64-vuotiaita on väestöstä noin 24 %. Myyrmäen väestöstä noin 54 % asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Kaupunginosan sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu muun muassa korkea ikä, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet.

Palvelut

Myyrmäki on aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, erityisteemana on katutaide.

Työpaikat

Myyrmäki liittyy laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Vuoden 2022 lopussa Vantaalla oli 126 900 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Viidennes työpaikoista on Myyrmäen suuralueella, 25 300. Näistä Myyrmäen kaupunginosassa on 5 267 työpaikkaa, mikä on 4,5 % enemmän kuin vuonna 2021. Vuonna 2022 Vantaalle tuli 8 400 työpaikkaa, niistä Myyrmäen suuralueelle lähes 2 200 (26 %). (Tilastokatsaus 1:2024)

Varian eteläpääty. Huoltopiha ja pääasiallinen sisään kulku. *TKa 14.11.2024*

Varialla Myyrmäessä on nyt 998 opiskelijaa ja henkilökuntaa noin 90.

Liikenne

Myyrmäki on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Vaskivuorentien liikennemäärä on 13 000 ajon/vrk, Louhelantien 5 200 ajon/vrk ja Ojahaantien 1 700 ajon/vrk (2024). Kaduilla on jalkakäytävät ja pääkaduilla pyörätiet. Ojahaan virkistysalueella on ulkoilureitti.

Myyrmäki on seudullisen joukkoliikenteen keskus. Louhelan asemalle on tulevasta asuinkorttelista 450 metriä ja Myyrmäen asemalle koulutontilta 700 metriä. Myyrmäkeen tulee kuusi seudullista runkobussilinjaa. Lisäksi on täydentävää bussiliikennettä. Louhelantietä kulkee bussi 321 Linnainen – Myyrmäki – Martinlaakso – Varisto – Askisto.

Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Alueella on kaukolämpö, vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri, sähkö- ja telejohdot. Hulevedet laskevat Mätäojaan. Alueella voidaan hyödyntää myös aurinkolämpöä ja maalämpöä.

Ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

- Tiemelu

Jäljempänä on esitetty kaavaan laadittu tiemeluselvitys Akukon Oy 19.12.2024, sivulla 65.

- Pienhiukkaset

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet Louhelantien (5 200 ajon/vrk) ajoradan reunasta: minimietäisyys on 0 m, suositus 10 m, herkän kohteen (koulu) osalta minimi 10 m, suositus 20 m.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki,
LPA-tontin 15-697-8 (Ojahaantie 7) osalta Myyrmäen Huolto Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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)

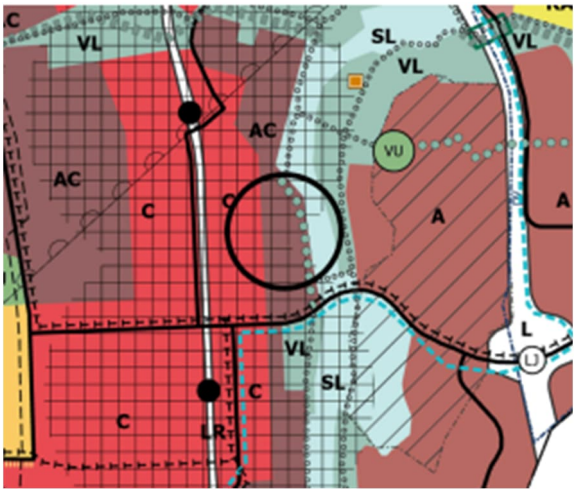
Tavoitteina on muun ohella, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle ja edistetään palvelujen saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

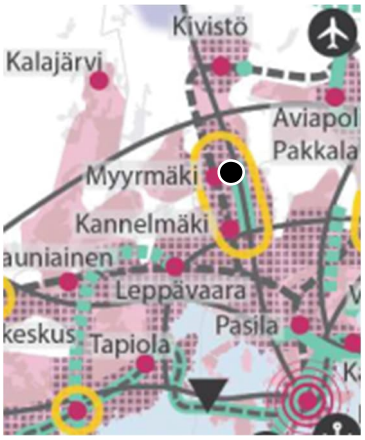
Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle ja osittain suojelualueelle. Kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve ja itäpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä Kaivokselan asuinalue. – Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Ote Vantaan yleiskaavasta.

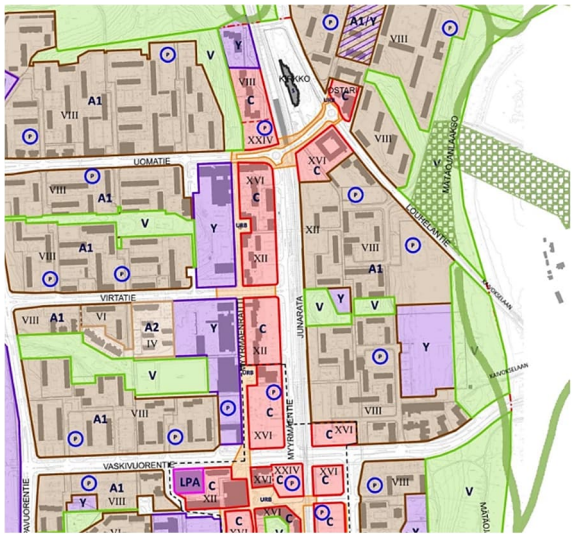
Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC), jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Merkintä sallii koulun sijoittumisen alueelle. Alueeseen kuuluu myös osia luonnonsuojelualueesta (SL) ja lähivirkistysalueesta (VL). Alueella kulkevat myös virkistysalueyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävän kasvun vyöhyke (ruudutus). Alue rajautuu länsipuolelta keskustatoimintojen alueeseen ja eteläpuolella kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, ja pyöräliikenteen baana. Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (Lden 50–55 dB). – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2060. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Maankäytön kehittämisen ensisijaiselle vyöhykkeelle tulee kohdistaa vähintään 95 % asuntotuotannosta. Kaavamuutos kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023)

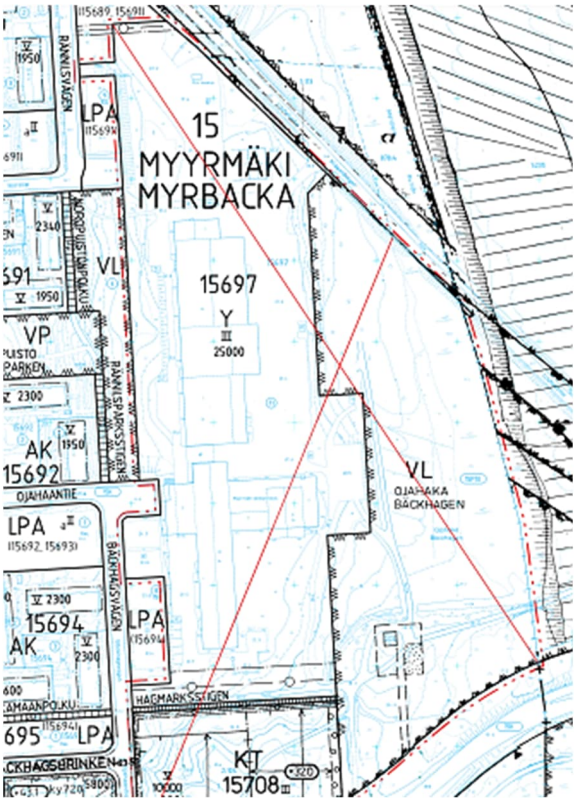
Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke
Monipuolinen keskus
Kaupunkiuudistusalue
Liikennehanke 2024–2035



Myyrmäen kaavarunko

Ote Myyrmäen kaavarungosta.

Myyrmäen kaavarungossa (Kh 29.4.2019) alue on osoitettu pohjoisosasta asuinalueeksi (A1) ja eteläosasta julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (Y). Asumisen pysäköinti tulee hoitaa keskitetysti (P). Korttelien itäpuolinen alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), jossa sijaitsee säilytettävä tai vahvistettava liito-oravan liikkumisyhteys.
– Kaavamuutos noudattaa kaavarungon tavoitteita ja on kaavarungon mukainen.



Vuonna 2003 kumottu edellinen asemakaava

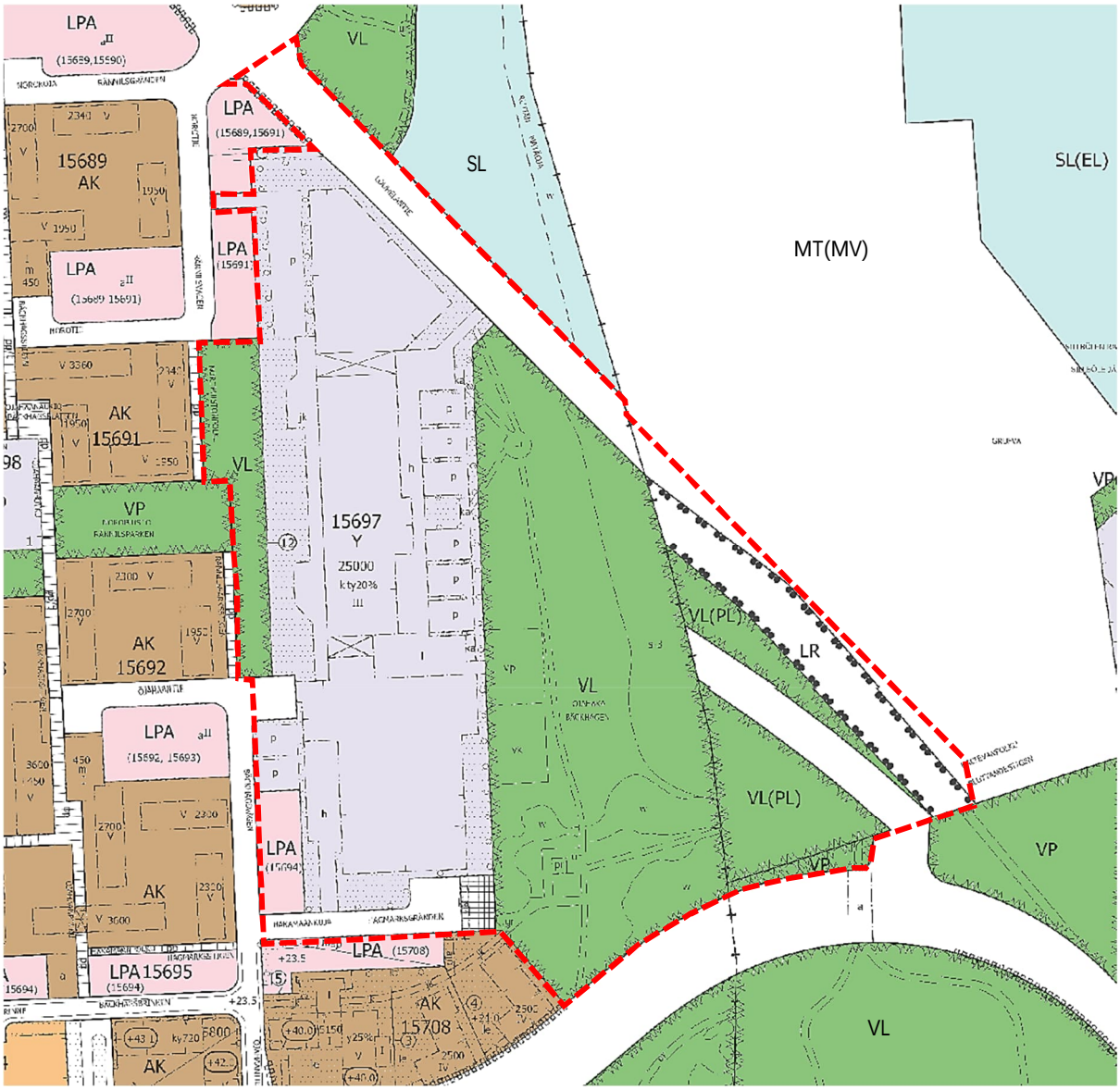
Ammattioppilaitoksen tontti vuonna 2003 kumotussa asemakaavassa 001322.

Alueen ensimmäinen asemakaava 150500 Myyrmäki 3 vahvistettiin 17.5.1972.

Asemakaavamuutoksessa 001322, joka vahvistettiin 20.10.1997, kortteli 15697 oli yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Rakennusoikeudesta 25 000 k-m^2 oli käyttämättä 11 880 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku oli III. Tontin pohjois- ja eteläosiin oli merkitty johtorasitteet. Kaavamuutoksessa luovuttiin tontin laajentamisesta itään, mikä on kuitenkin nyt tarpeen tulevan koulun kenttää ja hulevesien viivytystä varten. Samoin kaavaan piirretyt yksityiskohtaiset rakennusalat on nyt tarpeen poistaa.

Voimassa oleva asemakaava



AK	Asuinrakennusten korttelialue.	15697	Korttelin numero.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	25000	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
LR	Raitiotiealue.	kty20%	Myymälä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %.
MT(MV)	Maanviljelysalue.		
SL	Luonnonsuojelualue.	III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
SL(EL)	Luonnonsuojelualue.	h	Huoltoliikenteen alue.
VL	Lähivirkistysalue.	p	Pysäköimispaikka.
VP	Puisto.		Istutettava alueen osa.
VL(PL)	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.		Torialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa (001405, Kv 20.10.2003) kaavamuutokseen sisältyvä alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on 25 000 k-m^2 ja suurin kerrosluku on kolme (III), sekä lähivirkistysalueeksi (VL) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavaksi muuttuneessa Kaivokselan rakennuskaavassa (lääninhallitus 22.8.1961) kaavamuutokseen sisältyvä alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL), katualueeksi, raitiotiealueeksi (LR) ja maanviljelysalueeksi (MV).

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki asemakaavamuutosta 16.10.2017.

Muutosesitys ja sen perustelut: Esitetään muutettavaksi nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) osittain asumiseen alueen pohjoisosista. Tavoitteena on, että nykyiselle Y-tontille kaavoitetaan eteläosaan uusi tontti yhtenäiskoululle (ala- ja yläkoulu) sekä päiväkodille ja nykyisen tontin pohjoisosaan kerrostalorakentamista. Uudet pääkäyttötarkoitukset olisivat yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asuinkerrostalojen (AK). – Kaupunki tavoittelee maankäytöltään tehokkaita ja kaupunkimaisia keskustakortteleita.

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan, Kala 29.1.2018.
Varian Vehkalan toimipisteen tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Kh 6.9.2021.
Keittiöiden palveluverkkosuunnitelman laatimisen periaatteet, Kh 16.12.2024.
Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025.

Alustava luonnos. / Anna Hakamäki, Kala 14.1.2020

Iso jalava Hakamaankujalla (keskellä), tontin sisääntulokohdassa. *TKa 14.11.2024*

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia olivat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.
• Kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki) • Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat (Vantaan kaupunki) • 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.

Osallisia olivat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. • Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus • Pelastuslaitos • tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt • rajoittuvat naapurikunnat • HSY • HSL • kaupungin viranomaiset.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.3.2024.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 13.3.2024, Vantaan Sanomissa 20.3.2024 sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja sähköpostilla viranomaisille.

Asukastilaisuus pidettiin Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona 27.3.2024 klo 17.00.

Asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki oli tavoitettavissa puhelimitse tiistaina 2.4.2024 klo 13.00–14.30 ja torstaina 4.4.2024 klo 9.30–11.00.

Mielipiteet pyydettiin 18.4.2024 mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavan aineisto on internetsivuilla
https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmakeen-ojahakaan-uusi-yhtenaiskoulu-ja-asuntoja

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin internetsivulla
https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/kirjaamo-ja-kaupunginarkisto/kuulutukset

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukkaiden suurimmaksi huoleksi nousi koulun tuottama ajoneuvo- ja saattoliikenne.

1. Caruna Oy / Rejlers Finland Oy, 13.3.2024
”Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.”

2. Yksityishenkilö, 20.3.2024
”Haluan tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkoti Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noropuistonpolun ja Varian välisessä kuusikossa ja sekametsässä.

Kaavaan muutos on jätetty rinne- ja viheralueeksi. Alue on todella tärkeä alueen lapsille ja muutenkin yleiseen ulkoiluun. Toivoisin, että kaavaan tehtäisiin sellainen muutos, missä jo valmista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa MAHDOLLISIMMAN paljon.”

=> Noropuistonpolun vieressä metsärinnettä jää virkistysalueeksi.

3. Yksityishenkilö, 25.3.2024
”Vastustan ehdotettua rakentamista alueella 002366 Ojahaka.

Alueella muutoinkin enää vähän jäljellä luontoa ja puustoa, joten harvinaisten lepakkojen, hyönteisten , oravien ja lintujen elinmahdollisuudet katoavat. Alueella palokärki, käpytikka, pikkutikka,valkoselkätikka. Alueella myös haukkalintuja. Pienemmistä linnuista puhumattakaan.

Myyrmäen tuhoaminen täyteen rakentamalla on järjetöntä. Alue muuttuu betoni slummiksi ilman minkäänlaista vihreyttä!”

=> Aluetta ei rakenneta täyteen. Varian tontin rakentamaton pohjoisosa muuttuu asuinkortteliksi. Norotien itäpuolella on kaksi rakentamatonta pysäköintitonttia. Alueelle jää virkistysalueita ja linnuille metsää. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus. Puustoinen alue pienenee asutuksen keskellä olevista pikkumetsiköistä. Eläimistön kannalta on oleellista, että rakennettavan alueen itäpuolella on laaja yhtenäinen metsä- ja luontoalue, josta eläimille löytyy sopivia elinympäristöjä. Kaava-alueen keskelle jää eläinten liikkumista helpottava viheryhteys, joka yhdistää asutuksen keskellä olevia pikkupuistoja Mätäojan luonnonsuojelualueeseen.

4. Yksityishenkilö, 25.3.2024
” Haluaisin kommentoida suunniteltua kaava-aluetta.

Tuossa on iso osa kaavasta luonnonsuojelualueella, jonne ei varmastikaan ole hyvä rakentaa, jotta nykyinen eliöstö, jota varten suojelualue on rajattu, ei kärsisi. Vantaalla on paljon tilaa rakentaa, myös Myyrmäen alueella, joten luonnon monimuotoisuus tulisi ehdottomasti huomioida suunnitelmia tehdessä.”

=> Rauhoitetulle luonnonsuojelualueelle ei rakenneta, vaan se merkitään asemakaavaan luonnonsuojelualueeksi, Se on nyt asemakaavassa virkistys- ja katualueita.

Koivikko Noropuistonpolun eteläpäässä, rinnemetsikkö etelästä. *TKa 17.11.2024*

5. Yksityishenkilö, 28.3.2024
”Tulevan uuden koulurakennukseen ja asuin sekä parkkirakennukseen liittyen.

Kannatan vaihtoehtoa 1
Parkkihalli: Sijainti Louhelantien varressa parempi (olettaen että liikennöinti Louhelantieltä). Ojahaantien liikennöinnin kasvaessa muun rakentamisen myötä ei turhaan kuormittaisi lisää tätä pientä katua. Urheilukentät ja koulun piha: sijoittuu rauhallisempaan alueeseen eikä kuormita lähialueen asuinhuoneistoja mikäli ilta- ja viikonloppukäyttöä enemmän kuin nykyisessä ammatti-koulussa. Näyttäisi siltä että ykkös vaihtoehdossa mahtuu myös uusien asuintalojen ja koulun pihan väliin viheristutukset. Joka tarjoaa tulevillekin asukkaille rauhaa ja viihtyvyyttä.”

=> Pysäköintitalo on sijoitettu Louhelantien puolelle. Uusien asuintalojen ja koulun kentän väliin istutetaan puistoa. Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 1 pohjalta (s. 34–35).

”Ojahaantien kääntöpaikan parkkipaikka: Mietityttää miten se saadaan kääntymään tuohon asentoon että autot olisivat toisella reunalla (nyt piirretty oikeaan reunaan). Talvisin ko alue toimii merkittävänä lumen varastointi paikkana. Lisäksi kulmauksessa on Hakamaakujan roskahuone, joihin siellä liikennöivillä yrityksillä pitää olla esteetön kulku. Myös mopoparkki ko alueen vasemmassa kulmassa ei ole käytännön kannalta optimaalinen. Nykyisellään lasten leikkiessä Hakamaankujan päässä olevilla leikkialueilla olemme kohdanneet monen monta läheltä piti tilannetta kun pyörätietä käyttävät mopot ja kevytmoottoripyörät käyttävät tätä pientä Hakamaankujan ja Louhelantien välistä pätkää oikoreittinä. Mopojen parkki olisi loogisinta olla samassa paikassa kuin autojenkin Ojahaantien päässä, jottei ohjata heitä pienten lasten leikkialueelle ja kulkureitille jota Kaivokselan ala-asteen ja päiväkodin lapset käyttävät.”

=> Hakamaankujan kääntöpaikalla säilyy yleinen pysäköinti. Se suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmassa. Mopoparkin tarkempi sijoittelu ratkaistaan koulutontin rakennusluvassa.

”Muutoin itse rakennuksista minulla ei ole muuta huomiota kuin toive että kulkureitit pysyvät siellä missä ne nytkin ovat. Ehdottomasti tärkeää ettei olemassa olevien eikä uusien talojen pihoista tule läpikulkureittejä. Viherkatto kuulostaa mainiolta ajatukselta.”

=> Koulutontin kulkureiteistä ja viherkatosta annetaan kaavamääräykset.

”Yleistä huomioitavaa Hakamaakujalla asuvana, nykyinen pieni parkkipaikka kääntöpaikalla ei lähtökohtaisesti riitä viikonloppuna puistossa leikkiville perheille. Perheet saapuvat autoilla ja ne parkkeerataan kaikille mahdollisille vapaana oleville alueille jo nykyisellään.”

=> Koulutontin pysäköintipaikkaa voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin.

”Olisi myös hienoa jos kaavassa voitaisi osoittaa tupakkapaikka koulua käyville ja siellä työskentele-ville, jotta se ei jäisi meidän ympärillä asuvien haasteeksi.”

=> Pihan järjestelyt ratkaistaan hankkeen pihasuunnitelmassa ja rakennusluvassa.

6. Yksityishenkilö, 2.4.2024
”Osallistuin asukastilaisuuteen 27.3 2024, mutta haluan lisäksi tuoda muutaman huomion esiin myös tässä muodossa. Asuintalojen osalta voin todeta, että kussakin esitetyssä vaihtoehdossa niiden sijoittelu oli sellainen, ettei Hakamaankujan puolella ole lausuttavaa. Samoin luonnonsuojelualueen ja sen vieressä nyt olevan kävelyraitin säilyminen ovat erinomaisia asioita. Huomiota pyydän kiinnittämään seuraaviin asioihin.

1. alueelle on suunniteltu suuren koulun piha ja lukuisia kenttiä myös ilta-aikaiseen käyttöön

1. - toiveena on, että että pihan ja kenttien sijoittelu suunnitellaan sijoittelulla ja/tai suojaamalla siten ettei äänimaailma tuo turhia haittoja asumisympäristöömme. Tällä hetkellä tässä Hakamaankujan päässä ammattikoulun, lasten leikkipaikan tai kuntoiluvälineiden sijainnista huolimatta on muutamaan poikkeusta lukuun ottamatta ollut varsin rauhallista.”

=> 1. Koulurakennus sijoittuu tontin länsiosaan ja piha koulun itäpuolelle. Pallokenttä sijoittuu koulun ja liikuntahallin pohjoispuolelle, kauimmaksi Hakamaantiestä.

”2. Taloyhtiön pihamaalla on omaan käyttöön tarkoitettu istutus-, leikki- ja istuskelualue sekä portti Vaskivuorentielle. Satunnaisia kulkijoita aina välillä eksyy viettämään aikaansa taloyhtiön alueelle. Pyydän, että koulun ja kenttien suunnittelussa pyritään ohjamaan kulkeminen väyläsuunniteluin ja sisäänkäyntien sijoittelulla niin, että liikkuminen ohjautuisi enimmäkseen katualueelle .”

=> 2. Koulun liikkuminen sijoittuu yleisille alueille.

”3. Hakamaankujan kääntöpaikalla on nyt kymmenen pysäköintipaikkaa. Käytännössä ko. paikat ovat hyvin aktiivisessa käytössä ja toisaalta lukuun ottamatta eräitä poikkeuksia , jolloin mitkään pysäköintiköinsäännöt eivät ole pitäneet (esim. roskien tyhjennys ja parkkihallista ajo estyneet, nurmikkopysäköinti ja kävelyraiteilla ajo lisääntyneet) , paikat ovat havaintojen perusteella riittäneet. Pyydän, että suunnittelussa pyritään ohjaamaan esim. kenttien (ilta)kulku siten, että tämän kääntöpaikan kapasiteettia ei pyritä hyödyntämään uusilla toiminnoilla. Asukastilaisuudessa olleista vaihtoehdoista vaihtoehto 1 lähtökohtaisesti olisi mieluisin.”

=> 3. Koulutontin pysäköintiä voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin. Koulutontin suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 1 pohjalta (s. 34–35).

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 5.4.2024
”Asemakaava-aluetta palveleva yleinen vesihuolto ympäröi kaavamuutosaluetta. Sekä asuinkorttelista että koulutontista on laadittu useampi alustava suunnitelmaluonnos kaavatyön pohjaksi, joissa koulun liittyminen nykyiseen yleiseen vesihuoltoon Ojahaantielle mahdollistetaan sijoittamalla asuinalue pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Uuden yleisen vesihuollon tarve

Kuusikko Noropuistonpolun pohjoispäässä, rinnemetsikkö etelästä. *TKa 17.11.2024*

ja laajuus tarkentuu alueen jatkosuunnittelussa. Uuden asuinkorttelin ja täydennysrakentamisen kiinteistöjen kytkentä yleiseen vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille.

Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, sekä johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää koko alueen läpi kulkevalle nykyiselle viemärille ja Hakamaankujan päälinjoille. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Norotien laidalla tai alueen pohjois- ja itäosissa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttää HSY:llä.”

=> Uudet vesihuoltolinjat sijoittuvat yleisille alueille. Louhelantien ja uuden Sivuhaaran kulmauksessa johtoja siirretään, mikä on tutkittu mahdolliseksi.

8. Yksityishenkilöt (12), (päiväkoti Villikatin lasten vanhempia), 9.4.2024
”Haluamme tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkoti Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noro-puistonpolun ja Vantaan Ammattiopisto Varian (Myyrmäen toimipiste) välisessä kuusikossa ja sekametsässä. Alue on tärkeä alueen lapsille, koiran ulkoiluttajille ja yleiseen ulkoiluun. Puuston kohdalla toteutuu monelle perheelle lähimetsäperiaate muutaman sadan metrin päässä kotoa. Kaavaan muutos on edelleen jätetty rinne- ja viheralueeksi. Toivoisimme kuitenkin, että kaavaan tehtäisiin vielä sellainen muutos, että jo valmista, pitkään kasvanutta ja luontoarvoltaan monipuolista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa mahdollisim-man paljon ja valmisteilla olevia rakennuksia siirrettäisiin lähemmäksi Louhelantietä.”

=> Noropuistonpolun itäpuolella metsärinne säilyy virkistysalueena. Rakennuksia on siirretty lähemmäksi Louhelantietä.

9. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 10.4.2024
”Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden --- mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueella tulee huomioida nykyiset ja uudet tilavaraukset muuntamoille. Alueella sijaitsee entuudestaan puistomuuntamo M2751, joka palvelee länsipuolen kortteleita 15689, 15690 ja 15691. Varialla on koulua varten oma kiinteistömuuntamo M1101.

Jokainen osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnitelmavaihtoehdoissa esitellyistä suunnitelmaluonnoksista edellyttää uusien muuntamoiden sijoittamista alueelle. Jokaisen vaihtoehdon kohdalla VES esittää muuntamoiden tilavarastarpeet alueelle. Muuntamo alueen pohjoisosan asumisen tarpeisiin, muuntamo pysäköintirakennukseen sekä muuntamo koulun tarpeisiin. Muuntamoiden paikat tulee tarkemmin määritellä alueelle kun luonnosvaihtoehdoista jokin valikoituu edistettäväksi. Muuntamoille tulee esittää ohjeelliset rakennusalat asemakaavakarttaan vm- merkinnällä sekä sanallisesti kaavamääräyksiin.

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 liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. ---

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Muutosehdotuksen mukaisten rakennusten liittäminen kaukolämpöön onnistuu olemassa olevaan verkostoon.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.”

=> Tontilla olevia johtoja siirretään. Muuntaja siirretään tontilta puistoon.

10. Yksityishenkilö, 11.4.2024
”Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7- kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5. Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää taloyhtiömme (Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8) eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saattaisivat varjostaa alakerran asuntoja.

Kaavan tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Tämä on erityisen tärkeätä myös As Oy Vantaan Kvartsin asukkaiden kannalta, koska uudet talot tulevat 5- kerroksisen rakennuksemme eteläpuolelle ja rakennuksen päädyssä ovat asuntojen valaistuksen ja näkymien kannalta tärkeimmät ikkunat. Alueen paras ja kaunein puusto sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle.”

=> Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohoaa korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan, jolloin pihoista tulee valoisia.

Norotien pysäköintialue, taustalla pohjoisosan rakentamaton pysäköintitontti. *AHa 4/2020*

Etäisyyttä talosta taloon on 114 metriä. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Norotien liittymän eteläpuolella on Myyrmäen Huolto Oy:n rakentamaton pysäköintitontti.

”Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakadulle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia.”

=> Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia. 50 % lisäys liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

11. Yksityishenkilö, 11.4.2024
”Mielestäni ko tontille ei ole syytä rakentaa asuinrakennuksia eikä liikuntahallia. Perustelen sillä, että Myyrmäki on jo nyt liian täyteen rakennettu. Asunnot sekä halli tuovat lisää liikennettä Myyrmäkeen. Sitä emme todellakaan halua! Entä paljon puhutut hiilinielut: metsäplänttikerrallaan niitä tuhotaan. Koulun uusiminen on ihan ok, koska kunnostaminen on varmaankin kalliimpaa kuin uuden rakentaminen

Toisin sanoen vastustan kaavamuutosta!”

=> Koulu, liikuntahalli ja asuinkortteli vastaavat kaupungin kasvuun, ja ne on kestävän kehityksen mukaista sijoittaa ratavyöhykkeelle. Rakentaminen sijoittuu pääosin Varian tontille.

12. Yksityishenkilö, 15.4.2024
”Kaavan tavoitteet ja alustavat suunnitelmat näyttävät hyviltä.

Suunnittelualueella on paljon puustoa, erityisesti reunoilla, ja toivottavasti siitä merkittävä osa saadaan säilymään. Noropuiston jatkuminen puistoakselina vaikuttaa hyvältä lähtökohdalta.

Kaava-alueen ulkopuolella on syytä huomioida turvalliset koulutiet uuteen kouluun. Erityinen ongelmakohta on Vaskivuorentie.

Kaava-alueen reunoilla ehdotan pidemmän tähtäimen tavoitetta nostaa Louhelantie ja Vaskivuoren-tie silloille Mätäojan yli. Teiden vertikaalinen profiili suoristuisi ja pirstottu Mätäojanlaakson luontoalue yhdistyisi paremmin”

=> Alueella säilyy virkistysalueita. Koulutontilla säilyy isoja puita. Vaskivuorentien risteykseen tulee liikennevalot, kun koulu valmistuu 2028. Vaskivuorentien ja Louhelantien nosto silloille on kallista, aiheuttaisi maatäyttöjä, levittäisi tiemelua eikä parantaisi katujen toimivuutta.

13. Yksityishenkilö, 15.4.2024
”Kaava vaikuttaa olevan linjassa yleiskaavan ja kaavarungon kanssa. Toivoisin kuitenkin huomioitavan Noropuistonpolun puoleiset valo- ja tuuliolosuhteet sekä viihtyisyys muutoinkin. Nyt siitä uhkaa tulla hämärä, häiriökäyttäytymistä houkutteleva kanjoni erityisesti vaihtoehtoluonnoksessa 2 jossa parkkihallin ja xx väliin jää suhteellinen pieni etäisyys.

Alueen estetiikalle luonteenomainen tuulimyllykorttelirakenne tukisi yllä mainittuja seikkoja. Sen henkistä ideaa on erityisesti vaihtoehdossa 3, etenkin, jos Noropuiston puoleista kulmaa avaa hieman.

Eli lyhyesti: Mielipiteeni on, että erityisesti Noropuistonpolkuun rajautuvia ratkaisuja tulisi tarkastella huolella suunnittelualueen rajautuessa olemassa olevaan rakentamiseen.”

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolulta poispäin. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Rakennukset ovat erillisiä, paitsi Louhelantien puolella.

14. Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2024
”Aivan alueen reunan tuntumassa, Louhelantien itäpuolella, sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojattu Gruvan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. tunnus 92010041). Muinaismuistoalueen läheisyyteen ei kuitenkaan olla osoittamassa maankäyttöä. Kaavan tavoitteena on Louhelantien osalta todentaa toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. 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.”

15. Yksityishenkilö, 17.4.2024
”1. Suunniteltavan korttelin asuintalojen tulisi olla korkeintaan 7-kerroksisia. Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Tätä korkeammat talot eivät sovellu alueen kaupunkikuvaan. Korkeimmat talot tulisi sijoittaa Louhelantien varteen. Korttelin pohjoispäähän sijoitetut korkeat rakennukset hallitsevat näkymää taloyhtiömme etelään suuntautuvista ikkunoista ja saattavat varjostaa alakerran asuntoja.”

Ojahaan puisto ja puistoreitti etelästä, vasemmalla liikuntapaikka. *AHa 4/2020*

=> 1. Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohoaa korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan. Etäisyyttä talosta taloon on 114 metriä. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Tehty varjostusselvitys.

”2. Koska tavoitteena on vehreä ja viihtyisä ympäristö, tulisi alueen paras ja kaunein puusto voida säilyttää. Se sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella osittain kaava-muutosalueen ulkopuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle.”

=> 2. Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamatonta tonttimaata. Kaava-alueella säilyy luonnonsuojelu- ja virkistysalueita. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus.

”3. Louhelantie tulee rauhoittaa tarpeettomalta läpiajoliikenteeltä. Koska Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa, se kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakadulle kuulumatonta liikennettä. Tämä aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä on vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Louhelantielle tulee tehdä toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi. Tällaisia toimenpiteitä ovat läpiajokiellot, alennetut nopeusrajoitukset ja hidasteet. Liikennemelua voidaan vähentää alentamalla nopeuksia ja päällystevalinnalla.”

=> 3. Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Luhtitie valmistui kesällä 2023 eikä se merkittävästi lisännyt liikennettä Louhelantiellä. Talon ääneneristävyysmääräys 35 dB kattaa hyvin sekä lento- että tiemelun vaatimuksen 32 dB. 50 % lisäys liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

”4. Suunniteltavan pysäköintitalon liittymän tulisi olla Louhelantielle, jossa se on liikenteen kannalta luontevinta ja mahdollista hyödyntää nykyistä liittymää, kuten suunnitteluvaihtoehdossa 3.”

=> 4. Pysäköintitalon liittymä tulee Louhelantielle.

16. Yksityishenkilöt (3), 18.4.2024
”Asumme Norotie 6:ssa (As Oy Myyrinkuori). Kaavaehdotuksen kaikki 3 vaihtoehtoa näyttäisivät tuovan rakennuksia hyvin lähelle (ehkä 15m) ikkunoita ja samalla hävittävän täysin rinteessä olevan vanhan metsän. Havainnekuvat ovat lisäksi ristiriidassa sivun 3 kuvaan, jossa siihen on piirretty kapea rinne/vihervyöhyke.

Rinteessä oleva vanha metsä (ehkä 100 v puita) on luontoarvojen lisäksi ehdottoman tärkeä meille ja myös laajemmallekin. Se on asukkaiden ja päiväkotien lasten ulkoilumetsä ja myös koirien ulkoilukäytössä.”

=> Rakentamista on siirretty idemmäksi. Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena.

”Kaikkein mahdottomin on se vaihtoehto, että siinä olisi parkkitalo, joka toisi uuden asuinalueen liikenteen Norotielle. Ajoluiska parkkitaloon veisi viimeisetkin puut. Myös ne kaksi muuta vaihtoehtoa, jossa siihen tulisi korkeita 5-6 krs asuintaloja, tuhoaisivat koko metsän. Kuvista arvioiden ulkoilutien ja uusien talojen väli olisi n 10 m, joten siinä ei voisi olla mitään metsää.”

=> Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle.

”Uudet talot saisivat tulla lähimmillään rinteen alle pienen parkkipaikan itäreunan tasalle, jolloin metsävyöhykettä olisi ehkä 30-40 m. Jos näistä puuttuvista taloista jäisi alueen kerrosneliöihin ”vajausta”, niin miksi talot kentän pohjoisreunalla eivät voisi olla korkeampia kuin esim. 1 vaihtoehdon 2-3 kerroksiset.”

=> Lähimpiä taloja on käännetty 45°, jolloin niistä ei katsota suoraan Norotie 6:n taloa. Korttelin talot ovat etelän puolella matalampia pihojen valoisuuden vuoksi. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja korttelirakenne, joten kaava sisältää myös pientaloasuntoja.

”Vaikka asuinalueen rakentaminen viivästyisikin monilla vuosilla, niin pelkona on, että mitä tapahtuu metsälle jos tällainen kaava tulee. Kun ammattikoulua puretaan, niin varmaankin aletaan ”valmistelutöihin” uuden alueen osalta eli hakataan metsät sileäksi laajalti. Tästä esimerkki näkyy Myyrmäen länsiosassa Raappavuorentien länsipuolella.”

=> Puita on tarpeen kaataa vain rakennettavilta tonteilta.

”Muita havaintoja ja kommentteja.

On hyvä, että kaavaesityksen talot eivät korkeudeltaan poikkea merkittävästi alueen nykyisistä, joten se ei näytä niin tiukkaan rakennetulta kuin Myyrmäen ja Martinlaakson keskustat.”

=> Rakentaminen kohoaa korttelin eteläosasta pohjoiskärkeä kohti, jolloin piha on valoisa.

”Liikenne kaavan eteläreunalla tulee olemaan hankalaa sekä jalankulkijoiden että autoilijoiden osalta. Tähän tuli mieleen pari ehdotusta erityisesti jos Vaskivuoren ylittävä nykyinen silta suunnitellaan purettavaksi.
1. Uusi kävelysilta Vaskivuorentien yli ihan junaradan viereen. Se palvelisi aika hyvin, kun valtaosan kävelijöiden suunta on asemalle tai ostoskeskuksiin.
2. Voisiko Vaskivuoren tien nostaa Mätäojan kohdalta sillalle, niin saisi yhtenäisen kävelytien Mätäojan länsipuolellekin kuten itäpuolen ”pupu”tunneli. Myös jos silta olisi hiukan pidempi ja korkeampi, niin lisäksi saisi ajokaistat koulun alueelle ilman vasemmalle kääntymistä Ojahaantielle eli ajoreitti Vaskivuorentien ali. Ehkä sillan alle voisi saada parkkipaikkojakin. Ehkä 3 m korkea silta ei juurikaan pilaisi luonnonsuojeluarvoja nykyistä enemmän.”

=> Esitetyt siltaratkaisut eivät kuulu kaava-alueeseen.

Ojahaan leikki- ja liikuntapaikka. *AHa 4/2020*

17. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

”Asumme Norotiellä (As Oy Myyrinkuori), ja luonnollisesti kaavaehdotus vaikuttaa meihin suoraan. Kaikissa vaihtoehdoissa on puolensa ja ovat varmasti hyviä, mutta emme toivoisi metsää kaadettavan. Kaikissa vaihtoehdoissa vaikuttaisi jäävän vähän, jos ollenkaan, puita Norotie 6 talon edessä olevaan rinteeseen. Kuten varmasti kaikki tietävät metsä on tärkeä osa luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. On etuoikeus saada asua kaupungissa niin että takapihalla on metsä jossa voidaan lasten kanssa ihmetellä luontoa, kaikkia kukkia, sieniä, pieniä eläimiä ja toki se on myös huikean kaunis vuodenajasta riippumatta. Se tuo suojaa ja rauhaa. Metsästä nauttivat ei ainoastaan lapsiperheet, vaan kaikki jotka tässä ulkoilee, päiväkodit (joita on monia alueella), asukkaat ja koiran ulkoiluttajat mainitakseni osan.

Ehdottaisimme että parkkitalo rakennettaisiin maan alle.”

=> Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena. Parkkitalo maksaa maan päällä 20 000 € / autopaikka, maan alla 50 000 € / autopaikka. Eroa ei kateta autopaikkojen myynnillä, jolloin se nostaisi asuntojen hintaa. Pysäköintitalo voidaan sijoittaa useampaan kerrokseen, jolloin se säästää maata ja pihoille voidaan istuttaa maanvaraisesti myös isoja puita.

18. Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 18.4.2024

”Luonto ja ympäristö
Kaavan tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella oleva puusto (isoja kuusia ja haapoja) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle.

Mätäojanlaakso ja puistoalue kevyenliikenteen reitteineen on alueen asukkaille tärkeä sekä luontoarvoiltaan monipuolinen. Alue tulee säilyttää ja sieltä ei tulee kaataa yhtään puuta tai kasvustoa ”varmuuden vuoksi”.”

=> Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamattomia tontteja. Mätäojan luonnonsuojelualue ja Ojahaan virkistysalue säilyvät, mutta hiekkakenttä liitetään koulutonttiin. Paikka on täyttömaata ja on ollut aiemminkin koulutonttia. Lopputulos näyttää samalta, onko kenttä virkistysalueella vai tontilla, mutta huolto on helpompaa koulutontin huollon yhteydessä.

”Talojen korkeus
Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5.

Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää Louhelantie 8:ssa sijaitsevan kerrostalon eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saattaisivat varjostaa alakerran asuntoja.”

=> Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Etäisyyttä talosta taloon on 114 metriä. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Arvokkaat luontoalueet (s. 7) säilyvät.

”Liikenne
Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakadulle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Siksi tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia. Muutenkin liikennejärjestelyitä tulee katsoa kokonaisuutena uudistaessa Ojahaantien ympäristöä.”

=> Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia.

19. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024
”Norotie 6:n asukkaina haluamme jättää kaavaan seuraavan mielipiteen. (Talomme on merkitty keltaisena palkkina liitteenä oleviin kuviin.)

Suunnittelualueelle, nykyisen Varian alueelle on esitetty kaavamuutos, joka mahdollistaisi uuden yhtenäiskoulun ja sen pohjoisosaan uuden asuinalueen rakentamisen. Asuinrakennusoikeudeksi on esitetty 22 000–25 000 k-m^2. Suunniteltu uusi asuinalue rajautuu länsireunaltaan Norotie 6:n editse kulkevaan Noropuistonpolkuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelualueen tavoitekuvassa Noropuistonpolun reuna (Norotie 6:n ja uuden rakentamisen välissä) on esitetty säilytettävän vehreänä alueena, kuvassa teksti ”rinne ja vihervyöhyke asuintalojen väliin”. Vaihtoehtosuunnitelmissa uusi rakentaminen on kuitenkin tuotu tiiviisti Noropolun reunaan. Norotie 6:n edustalle Noropuistonpolun varteen eri vaihtoehdoissa on visioitu 5-6kerroksisia asuinkerrostaloja tai 4-kerroksista pysäköintitaloa. Ajantasa-asemakaavassa kyseinen alue on viheraluetta, vaihtoehtosuunnitelmissa rakentaminen on ulotettu kyseiselle viheralueelle. Ero kaavoittajan esittelemän tavoitekuvan ja vaihtoehtosuunnitelmien välillä on valtava, esitetyt ratkaisut eivät ole missään linjassa tavoitekuvan kanssa.

Olemme jyrkästi vastaan esitettyä kaavamuutosta, joka mahdollistaisi tiiviisti Norotie 6:n edustalle esitetyn rakentamisen. Ehdoton ei pysäköintitalolle (VE2). Kaavoituksessa kaupungin esittämän tavoitelinjauksen mukaisesti Noropoistonpolun ympäristö on säilytettävänä vehreänä viherkaistana ja olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin on jätettävä riittävästi tilaa.

Varian pohjoisosa Louhelantien sisääntulolta nähtynä. Sähköpuoli. *TKa 14.11.2024*

Ehdotettu ratkaisu olisi toteutuessaan katastrofi Norotie 6:n asukkaille. Kyseessä on 1970-luvun alun taloyhtiö. Yhtiö on läpikäynyt isoja remontteja (mm. julkisivuremontti), suunnitteilla on toteuttaa tulevan vuoden aikana linjasaneeraus. Nyt esitetty kaavamuutos kyseenalaistaa, onko taloyhtiön järkevää lähteä toteuttamaan tällaista mittavaa remonttia, jos talon eteen ollaan rakentamassa pysäköintitalo tai korkea kerrostalo, joka vie asunnoista näkymät. Tällainen ympäristöön sopimaton, liian tiivis rakentaminen romuttaa lopullisesti vanhojen kerrostaloasuntojen arvon. (Ei myöskään tuo lisäarvoa uusien asuntojen ikkunanäkymille.) Linjasaneeraus itsessään tulee nostamaan asumiskulut (rahoitusvastikkeen /lainan kautta) tasolle, johon kaikilla ei välttämättä ole edes varaa. Asunnon myynti onkin monella edessä. Todettakoon, että olemme myyneet ensimmäisen kerroksen, 97,5m2 asuntoamme nyt lähes vuoden Oikotiellä, hintapyyntinä 154 000euroa. Arvio tulevan linja-saneerauksen kustannuksesta on noin 100 000euroa. Emme ole saaneet yhtään yhteyden-ottoa saati tarjousta asuntoon liittyen. Välittäjän näkemys on, että asunnon arvo ei nouse linjasaneerausrahojen suhteessa. Tulevaisuuden kuva on karu monelle taloyhtiön vanhoista asukkaista, itsemme mukaan lukien.

Peräänkuulutamme Vantaalta vastuullisuutta asiassa: fiksulla, olemassa olevaa lähiörakentamista ja asukkaita kunnioittavalla kaavoituksella ja rakentamisella Myyrmäkeä uudistamaan! Kiitos.”

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolusta poispäin, jolloin metsärinne säilyy virkistysalueena. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Uusi talo sijaitsee maastossa noin 4,5 metriä alempana ja on matalampi (4 kerrosta) kuin Norotie 6:n talo (5 kerrosta + maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi). Uusi asuinrakennusoikeus on 21 700 k-m^2.

20. Vantaan Energia Oy, 18.4.2024
”- Kaukolämpöverkko: osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee huomioida näkökulmat hiilineutraaliudesta sekä kokonaispäästöistä, sekä kaukolämpöputkien sijainti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohteena olevan korttelin läheisyydessä on kaukolämpöverkko.
- Esitämme mielipiteenämme, että kaavamääräyksillä ei estetä kaukolämmön hyödyntämistä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ollut mainintaa hiilineutraaliustavoitteista kaava-alueella, eikä viittauksia kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan. Esitämme mielipiteenämme, että kaavatyön edetessä kaavamääräyksillä ei tulisi rajata ulkopuolelle Vantaan Energian mahdollisuutta toimittaa alueelle kaukolämpöä. Tulevan kaavamääräyksen tulisi mahdollistaa

alueellisesti tuotettu, uusiutuva energia sekä korostaa energian hiilineutraaliutta. Mielestämme esimerkkimääräys voisi olla ”*uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.”*
- Alueelliset energiaratkaisut voivat osoittautua ilmastovaikutusten kannalta perustellummiksi.
- Vähintään vaihtoehtona paikalliselle, uusiutuvalle energialle tulisi tarkastella myös Vantaan Energian tuottamaa hiilineutraalia kaukolämpöä (uusiolämpöä).”

=> Uusi rakentamislaki edellyttää resurssiviisautta eri tavoin. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkolämpöä, mutta kaava ei voi suosia tiettyä energiamuotoa. Kaukolämpöputkia joudutaan tontilla siirtämään. Annetaan esitetty kaavamääräys.

21. Yksityishenkilö, saapunut myöhässä 2.9.2024
”Valitus suuren yläkoulun rakennuttamisesta Myyrmäen Louhelaan nykyisen ammattioppilaitoksen tontille.

Vantaa voisi toimia nyt ja tulevaisuudessa esimerkillisesti huomioiden ensisijaisesti lapsen edun, rakennuttamalla ainoastaan pienempiä yksiköitä yhtenäisen koulupolun avulla.

Miten Vantaa perustelee uuden suuren yläkoulun rakentamista Myyrmäen Louhelaan. Miten väestömäärän kehitys on laskettu jotta suuren yläkoulurakennuksen ylläpitokustannukset rakentamiskustannukset tulevat katetuiksi kohtuullisessa ajassa. Miksi Vantaa ei suosisi lapsen edun mukaisesti pienempiä yksiköitä lukioasteelle saakka. Esimerkiksi Viherlaaksossa on upea yhtenäinen koulupolku alueen koululaisille sekä päiväkoti-ikäisille.

Mikäli Valituksen kohteena oleva Suuri yläkoulu -hanke toteutuisi Louhelaan, pitenisi lähikoulumatka oleellisesti esimerkiksi Kivimäestä. Koulumatkojen käveleminen olisi aina toivottavaa, jopa säässä kuin säässä mikäli koulumatka olisi kohtuullinen.

Mikäli Louhelaan suunniteltu yläkoulu -hanke muutettaisiin ehdotetuksi yhtenäiseksi koulupoluksi niin mahdollisesti Myyrmäen Urheilupuistoon voisi suunnitella tulevan myös uuden yläkoulun sekä mahdollisesti myös lukion. Rajatorpan ala-aste on vastikään rakennettu joka voisi toimia osana tätä kokonaisuutta. Myyrmäen urheilupuistossa valmiina oleva hotellirakennus voisi esimerkiksi soveltua myös koulurakennukseksi. Koulukokonaisuus Myyrmäen Urheilupuistossa voisi profiloitua urheilukouluksi ja urheilulukioksi Vantaalla.

Mikäli Myyrmäen Urheilupuistoon saataisiin uusi koulu voisi mahdollisesti Kilterin koulun oppilaat siirtää uuteen kouluun tavanomaisen opetussuunnitelman mukaiseen opetukseen. Kilterin koulun tilat jäisivät näin muuhun tarvittavaan opetuskäyttöön esimerkiksi Musiikki Opiston käyttöön tai Kansalaisopiston käyttöön. Myös Kaivokselan alakoulun tilat jäisivät muuhun käyttöön esimerkiksi päivähoidon tarpeisiin, mikäli Louhelan Koulutontille yhtenäinen koulukokonaisuus.

Vaadin Myyrmäen Suuralueen Koulusuunnitelman uudelleensuunnittelua sekä asiasta uudelleen päättämistä valituksen kohteena olevan Kouluhankkeen Suuren Koon vuoksi, huomioiden uudessa suunnitelmassa alueen kehittämisen kannalta tärkeät vetovoimatekijät. Vaadin Myyrmäen Louhelan Koulutontin tehokkaampaa käyttämistä kaikille kouluasteille mikäli tonttia ei käytetä/kaavoiteta muuhun tarkoitukseen.”

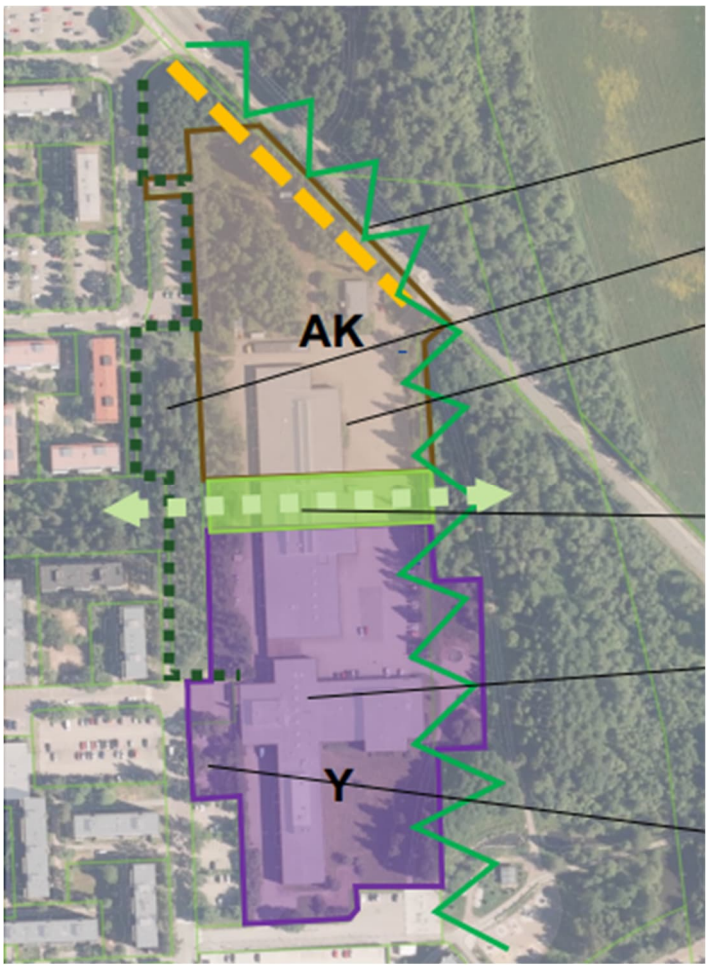
=> Ojahaan koulu vastaa kaupungin kasvuun. Vantaa tarjoaa koulupolun varhaiskasvatuksesta lukioon. Myyrmäen, Kivimäen ja Kaivokselan kouluja ei olla lakkauttamassa. Hotelli ei sovellu koulukäyttöön. Mielipiteessä pidetään Ojahaan koulua liian suurena, mutta vaaditaan ristiriitaisesti vielä suurempaa koulua Myyrmäen urheilupuistoon sekä Myyrmäen ja Kaivokselan lähikoulujen lakkauttamista.

Tontin laajennusalue nykyiselle hiekkakentälle. *TKa 14.11.2024*

Yhteenveto asukkaiden mielipiteistä

Asuinkortteli	Koulutontti
Noropuistonpolun metsikkö pitää säästää	Huoli kenttien häiriökäytöstä (melu, valaistus)
Pysäköintitalo Louhelantien puolelle	➢ Voisiko tehdä melusuojausta etelään aidalla tai puilla?
Asuinrakentamisen korkeus enintään 5 tai 7 kerrosta, riippuen mielipiteestä	➢ Voisiko valaistuksen sammuttaa klo 22?
Rakennukset varjostavat lännessä ja pohjoisessa olevia taloyhtiöitä	Huoli kouluun tulijoiden kulkureiteistä, sillä ne eivät saa oikoa asunto-osakeyhtiöiden pihojen poikki.
Louhelantiellä pitää kieltää läpiajo tai tuoda hidasteita tai laskea nopeusrajoitusta ja pinnoittaa hiljaisella asfaltilla	➢ Koulun sisäänkäyntien sijainnit ja reitit niihin pitää suunnitella niin, ettei läpikulkua muodostu
Louhelantie ja Vaskivuorentie voitaisiin nostaa silloille Mätäojan yli	➢ Tulee suunnitella turvalliset reitit kouluun, erityisesti Vaskivuorentieltä
Vaskivuorentien ja Ojahaantien liittymään tarvitaan liikennevalot	➢ Olisi myös hienoa, jos kaavassa voitaisiin osoittaa tupakkapaikka
Noropuiston jatkuminen puistoakselina on hyvä lähtökohta	
Parkkitalon voisi sijoittaa maan alle	
Hakamaankujan kääntöpaikan tilajärjestelyt ja toimivuus huolettavat	

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET



Asemakaavamuutoksen tavoitteita

Rakentaminen sovitetaan kaupunkirakenteen ja luonnonsuojelualueen väliin.

Vihreä reuna nykyisen asumisen puoleiselle sivulle.

Pohjoisosa asumiselle:
– Louhelantien varren jäsentäminen ja kaupunkimaistaminen
– Kerrostalorakentaminen mahdollistaa keskitettyjen pysäköintiratkaisujen kannattavuuden

Puistoakselit ja vehreät reitit alueen läpi ja alueen halkovat jalankulun yhteystarpeet. Nykyisin tontilla on paljon läpikulkua.

Koulun sijoitus tontin eteläkärkeen luontevaa
– Sujuva yhteys Myyrmäen asemalle: Kävellen alle 10 minuuttia
– Saattoliikenteen toimivuus

Kaupunkikuvallinen kohentaminen
– Koulurakennuksen suunnittelulla ja sijoittumisella tontin länsireunaan
AHa 27.3.2024

Kaupunkisuunnittelu

Kaupungin tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uuden noin 1100 oppilaan yhtenäiskoulun ja ison liikuntahallin rakentamisen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Alueella tällä hetkellä sijaitsevan Varian ammattioppilaitoksen on arvioitu siirtyvän uusiin tiloihin vuonna 2025, jonka jälkeen vanha rakennus on esitetty purettavaksi. Yhtenäiskoulun ensimmäisen vaiheen tulisi olla toiminnassa vuonna 2028.

Tontin pohjoisosan Louhelantiehen, Norotiehen sekä Noropuistoon rajautuvan alueen käyttötarkoitus muutetaan monipuoliseksi asuinalueeksi. Asumisen tavoitteelliseksi rakennusoikeudeksi on esitetty noin 22 000 k-m^2. Alueelle on suunnitteilla kerrostaloja ja matalampaa pientalomaista asuinrakentamista. Rakentamisen korkeudet vaihtelevat 2½-kerroksisista kaupunkipientaloista yhdeksänkerroksisiin asuinkerrostaloihin.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen olemassa oleville alueille, erityisesti radanvarsien keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille, sekä Myyrmäen keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantaminen. Yhtenäiskoulun sijoittuminen kaikilla kulkumuodoilla erinomaisesti saavutettavalle sijainnille edistää kestävän kaupunkirakenteen muodostamista. Kaavahankkeessa edistetään tavoitetta myös muuttamalla osa yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä sijaitsevasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) monipuoliseksi asuinalueeksi (A/AK). Alueesta suunnitellaan kaupunkirakenteen kehitystä tukeva kokonaisuus.

Rakennukset toteutetaan korkeatasoisesti ja korttelit suunnitellaan kokonaisuudeksi muun muassa arkkitehtuurin, massoittelun sekä värityksen suhteen.

Asuinkorttelin sisälle muodostuu vehreitä ja viihtyisiä sisäpihoja. Koko aluetta ja sen reitistöä suunnitellaan osana Myyrmäen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehitystä. Erityisesti reitistön suunnittelussa otetaan huomioon alueen merkitys Myyrmäen keskusta-alueen sekä Mätäojanlaakson virkistysalueiden välisenä kytkevänä vyöhykkeenä. Myyrmäen maisemallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan kehityksen kannalta suunnittelualue sijaitsee merkittävällä alueella. Kaava noudattaa Myyrmäen kaavarungon tavoitteita (Kh 29.4.2019).

Tavoitteena on todentaa Louhelantien toteutunut tilanne siltä osin, kuin alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022)
Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. 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.

MAL-tavoitteet (Kv 13.11.2023)
- Rakennetaan yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja.

Maapoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018, täydennys Kv 10.10.2022)
- Asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden asuntorakentamista.
- Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

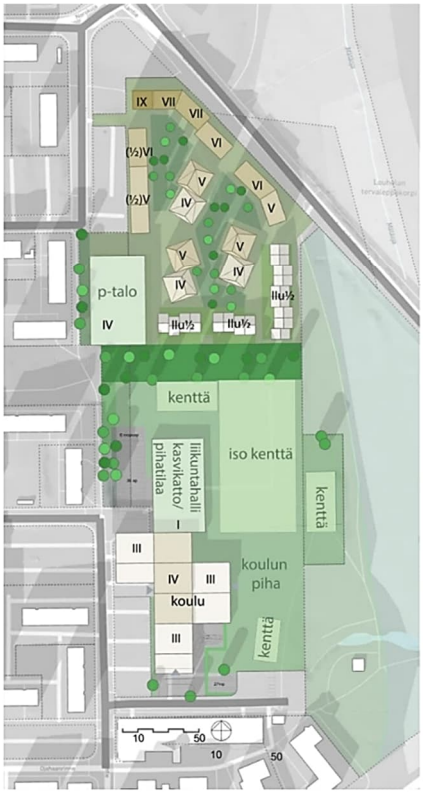
Arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015)
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Ilmastonmuutoksen sopeutuminen liitetään suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne tukee terveyttä ja hyvinvointia. Parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.

Vihertehokkuus
Asemakaavassa määrätään korttelialueille vihertehokkuustaso. Vihertehokkuus tarkoittaa painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmällä 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

Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 3 *AHa 2024*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin kaavatyön pohjaksi sekä asuinkorttelista että koulutontista useampi alustava suunnitelmaluonnos. Kaikissa vaihtoehdoissa asuminen sijoittuu alueen pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Lisäksi kaikissa on esitetty uusi puisto alueen poikki itä–länsi-suuntaisesti yhdistäen Noropuiston ja Ojahaanpuiston toisiinsa sekä parantaen virkistysyhteyksiä alueella. Puisto tuo myös vehreyttä alueelle, lisää asukkaiden virkistyspalveluita sekä helpottaa hulevesien käsittelyä.

Kaikissa vaihtoehdoissa on Noropuistonpolun varrelle nykyisten ja uusien asuinrakennusten väliin jätetty puustoinen vyöhyke, jonka tilantarve on tutkittu tarkemmin jatkosuunnittelussa. Puustoinen vyöhyke vähentää uuden rakentamisen näkyvyyttä nykyisiin asuinrakennuksiin, yhdessä alaspäin viettävän rinteen kanssa.

Koulun piha-alueen lähtökohtana on kaikissa vaihtoehdoissa, että se sijoittuu tontin itäpuolelle rajautuen Ojahaan virkistysalueeseen. Näin koulun piha ja puistot hyötyvät toiminnallisesti toisistaan ja samalla muodostuu luonteva maisemallinen ja toiminnallinen siirtymä pihalta virkistysalueelle ja edelleen luonnonsuojelualueelle. Liikuntahallin kattoa voidaan hyödyntää koululaisten pihana tai kasvikattona.

Vaihtoehtoluonnos 1

Vaihtoehtoluonnoksen viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 2024

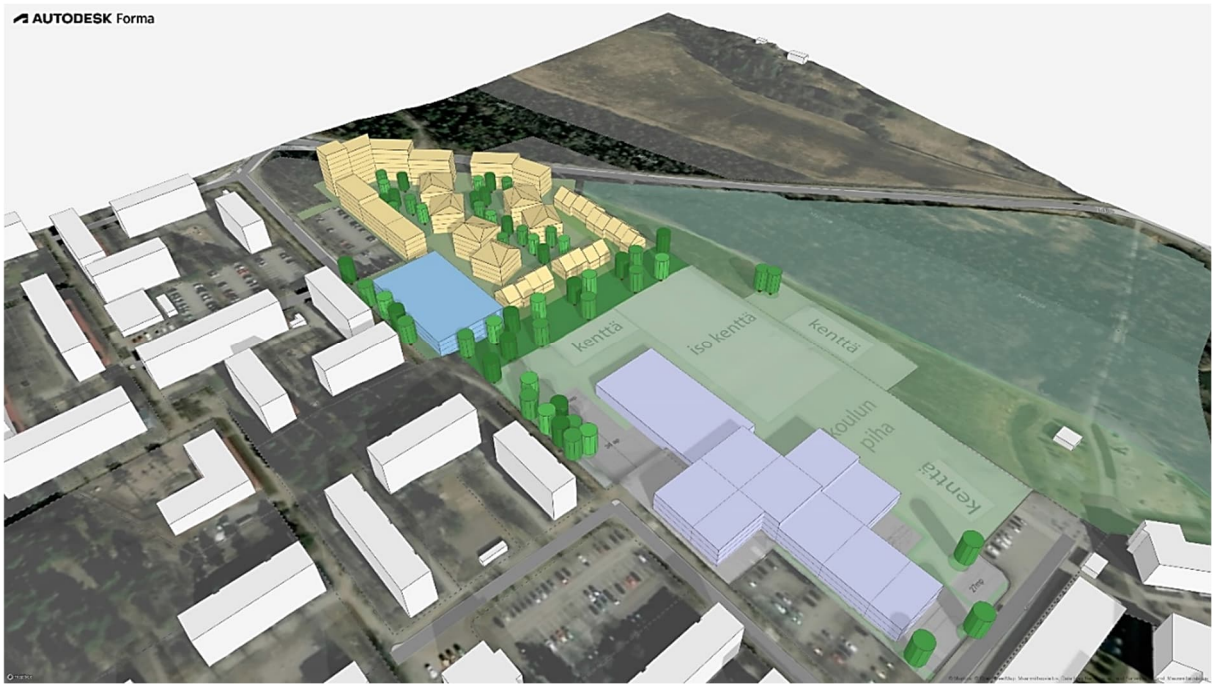
Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkorttelin rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen reunoille, jolloin ne muodostavat suurkorttelin. Korttelin ulkoreunoja rajaavat 5–8-kerroksiset lamellikerrostalot. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Samalla ne muodostavat kaupunkimaisempaa reunaa Louhelantien puolelle. Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Korttelin puistomaisten pihojen keskellä on pistemäisiä 4–5 kerroksisia kerrostaloja. Puiston pohjoisreunaan ja pysäköintitalon kattotasolle on esitetty kaupunkipientaloja pihoineen. Korttelissa on tavoiteltu monipuolisia asuinmahdollisuuksia ja rakennustypologioita. Rakennusoikeutta muodostuu noin 23 700 k-m^2. Suunnitelma tuottaa noin 192 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m^2 + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m^2), jotka mahtuvat kolmekerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja on sijoitettu paikkaan, jossa sen kaupunkikuvallinen näkyvyys on pieni.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 13 250 k-m^2.

Vaihtoehtoluonnos 2



Vaihtoehtoluonnoksen viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä väritykselllä. / Anna Hakamäki 2024

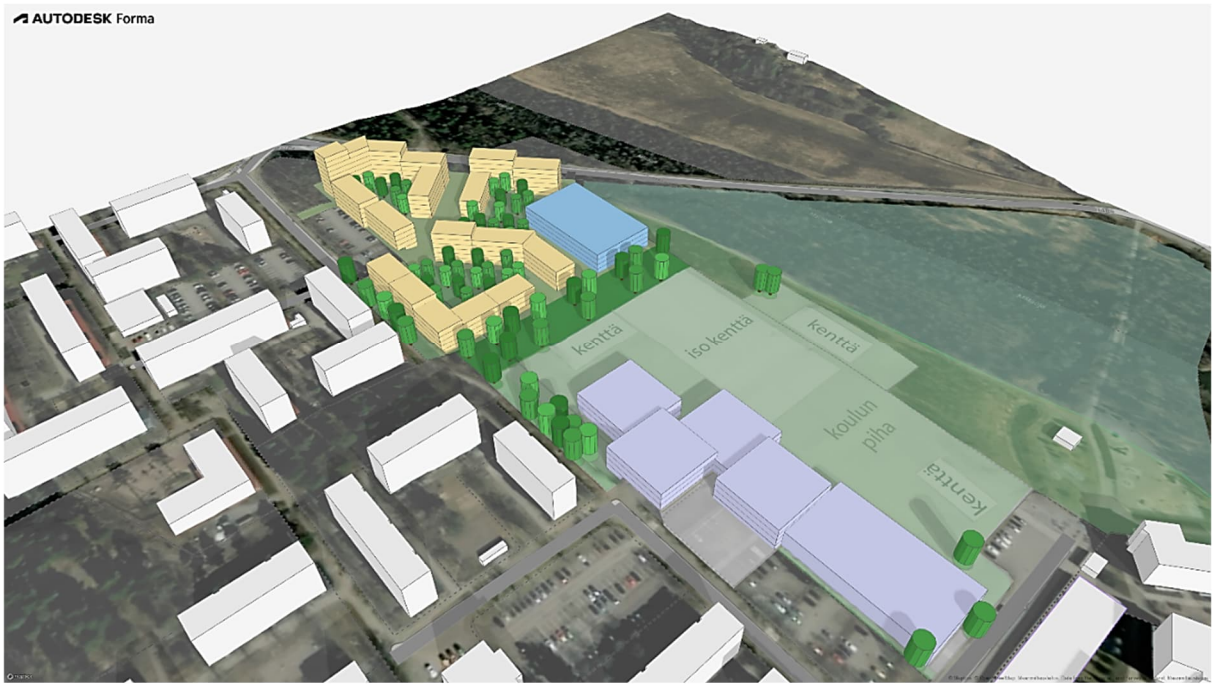
Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu pohjois- ja itäosassa olevista 5–9-kerroksista lamellikerrostaloista, etelä- ja itäreunalla olevista 2½-kerroksista kaupunkipientaloista sekä korttelin keskelle sijoittuvista 4–5 kerroksista pistemäisistä asunkerrostaloista. Kaupunkipientalot toimivat kaupunkikuvallisena siirtymänä kerrostalojen sekä virkistys- ja suojelualueiden välillä. Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Tällöin myös vaikutukset oleviin asuinrakennuksiin ovat pienemmät. Rakennusoikeutta muodostuu noin 23 800 k-m^2. Suunnitelma tuottaa noin 199 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m^2 + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m^2), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin länsireunalle, jolloin ajoyhteys tulee Norotien kautta. Pysäköintitalo sijoittuu korkotasoltaan Noropuistonpolun itäpuolella olevia nykyisiä asuinrakennuksia matalammalle. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan nykyisen asutuksen ja pysäköintitalon välissä olevan puustoisen vyöhykkeen tilantarve.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehdon 1 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat pohjois-etelä-suuntaisesti koulutontin pohjoispuoliskolle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 13 780 k-m^2.

Vaihtoehtoluonnos 3



Vaihtoehtoluonnoksen viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu kolmesta lamellikerrostalojen ryhmästä, joiden sisään muodostuu oma vehreä sisäpiha. Kerrostalolamellien korkeudet vaihtelevat 4–9-kerroksen välillä. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Rakennusten korkeudet madaltuvat tässäkin vaihtoehdossa etelään ja länteen. Rakennusoikeutta muodostuu tässä vaihtoehdossa eniten, noin 24 900 k-m^2. Suunnitelma tuottaa noin 209 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m^2 + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m^2), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu vaihtoehto 1:n tavoin korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja se on sijoitettu paikkaan, jossa sen näkyvyys on pieni. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan nykyisen asutuksen ja pysäköintitalon välissä olevan puustoisen vyöhykkeen tilantarve.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Vaihtoehdoista 1 ja 2 poiketen liikuntahalli sijoittuu korttelin eteläreunaan Hakamaankujan varteen. Koulun ja urheilukentän pysäköinti on tässä vaihtoehdossa sijoitettu liikuntahallin pohjakerroksen pysäköintihalliin sekä asuinkorttelin pysäköintitaloon. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 12 800 k-m^2. Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Pysäköinti, saattoliikenne sekä huolto sijoittuvat rakenteellisesti liikuntahallin alimpaan maantasokerrokseen.

Vaihtoehtoluonnos 4, liikuntahallin kilpailutoiminta ja koulutontin laajennus

Suunniteltu luonnos A.
Koulupiha liikuntahallin katolla. Juniorikatsomo.
Asuntorakentamista 21 700 k-m2, arvo 15 M€.
Myös rivitaloja. / AHa ja EEi 11/2024

Vaihtoehtoluonnos B.
Koulutonttia ja liikuntahallia laajennettu.
Asuntorakentamista 19 300 k-m2, arvo 13,5 M€.
Ei rivitaloja eikä osaa kerrostalosta. / TKa 1/2025

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 täydensi Ojahaan tarveselvityksen sivua 18 seuraavasti: Liikuntatila soveltuu mm. salibandyn, futsalin, koripallon, lentopallon, *käsipallon*, voimistelun ja tanssin harjoitteluun *ja kilpailemiseen*.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: *Kaupunginhallitus ei pidä ensisijaisena ratkaisuna liikuntahallin katon käyttöä välituntipihana, vaan siihen on hankesuunnitelmassa etsittävä muita ratkaisuja. Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaavaa laadittaessa Ojahaan yhtenäiskoululle tulee turvata riittävän suuri tontti. Aluekeittiön sijoittuminen kohteeseen on tärkeää.*

Tämä vaatisi liikuntahallille katsomoa, tiloja kilpailijoille ja katsojille, lisää rakentamista, kustannuksia ja tuottaisi liikennettä ja pysäköintiä. Asuinkorttelin pienentäminen merkitsisi rivitalojen ja kerrostalon osan poistamista ja maanmyyntitulojen laskua noin 1,5 M€ (vaihtoehto B).

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisua on jalostettu vaihtoehdon 1 pohjalta, sillä se vastaa parhaiten tavoitteisiin ja osallisten mielipiteisiin. Eri vaihtoehdoista laadittiin valoisuus- ja aurinkoisuustarkastelut, joiden perusteella kortteliratkaisua säädettiin paremmaksi.

Kaavatyön pohjaksi laaditussa viitesuunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoittelua on muokattu siten, että Noropuistonpolun puoleiset lamellikerrostalot poistettiin ja niiden paikalle sijoitettiin kaksi pistemäistä ja matalampaa kerrostaloa. Näin Noropuistonpolun itäpuolelle jäävää metsikköä säilytetään enemmän osallisten toiveiden mukaisesti. Sen seurauksena pysäköintitalon vieressä olleet pistemäiset talot korvautuivat taittuvalla lamellirakennuksella.

Norotien pysäköintikentän itäpuolinen lamellitalo erotettiin kahdeksi lamelliksi, jotta korttelipihalle saatiin enemmän valoa ja rakennuksiin monipuolisempia asuntoja. Korttelin pohjoisosan pistetalot ovat niin ikään erillisiä ja niiden koordinaatistoa toisiinsa nähden käännettiin, jolloin korttelin ja asuntojen valaistusolosuhteet ja näkymät paranivat.

Korttelin pohjoisreunan rakennusten kerroslukuja korotettiin kerroksella, sillä rakennusoikeutta laskettiin korttelin länsireunalla nykyisen asuntoalueen puolella. Muutos ei esimerkiksi varjostuksen osalta muuta tilannetta lähistön olevien asuinrakennuksien suhteen. Louhelantien varrella olevaan eteläisempään lamelliriviin tuotiin korttelin pihalle kääntyvä osuus.

Pysäköintilaitoksen katolla olleet rivitalot poistettiin kaavataloudellisista ja teknisistä syistä.

Korttelin keskelle muodostuu laadukas, yhtenäinen ja tieliikennemelulta suojattu korttelipiha. Korttelipiha mahdollistaa myös hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista sekä hyvän vihertehokkuuden ja maanvaraisen pihan. Koko asuinkorttelin rakennusoikeus on 21 700 k-m^2.

Koulutontin ja liikuntahallin osalta kaavan pohjaksi valittiin vaihtoehto 1. Ratkaisu noudattaa varsin pitkälle alkuperäistä ehdotusta, mutta koulun kerroslukuja on paikoin nostettu kerroksella lisääntyneiden tilatarpeiden vuoksi. Viitesuunnitelman maantasopysäköintiratkaisua on muokattu paremmin toimivaksi liikennesuunnittelun kanssa. Vaikka viitesuunnitelmassa on esitetty maantasopysäköintiä, olisi koulun toteutussuunnittelussa aiheellista selvittää pysäköintipaikkojen toteuttaminen rakenteellisena, esimerkiksi koulurakennuksen alle rinteen vastaisesti. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on yhteensä 15 000 k-m^2.

Liikuntahallin kattopihan siirto koulun maantasopihalle laajentaisi tonttia ja vähentäisi asuntorakentamista. Kattopiha voi olla myös liikuntakäytössä. Pienimuotoinen ja monipuolinen asuminen, rivitalot, ja osa kerrostalosta jäisivät pois. Liikuntahallin kilpailutoiminta edellyttäisi katsomoa ja kilpailijoiden tiloja ja tuottaisi liikennettä. Kilpailun aikainen pysäköinti tulisi sijoittaa joko pysäköintitaloon tai koulun urheilukentälle.

Kilpailukäyttö vaatisi katsomotiloja, mitä liikuntapalvelut eivät pidä tarkoituksenmukaisena. Myyrmäen urheilutalo tarjoaa tähän hyvät olosuhteet. Urheilutalon remontin aikainen katsomotarve aiheuttaa häiriöitä käyttöön, mutta tämä ei perustele ison katsomon rakentamista. Hankkeen yhteydessä tutkitaan kuitenkin kevyen juniorikatsomon toteuttaminen, mikä vaatii lattiapinta-alaa ja kustannuksia, mutta ei ylimääräistä pysäköintiä. Tämä on mahdollinen luonnoksessa 4 A.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemapiirros kaavanratkaisun pohjaksi kehitetystä viitesuunnitelmasta, joka esittää mahdollisen kaavan toteuttamisratkaisun. / Anna Hakamäki ja Eeva Eitsi 11/2024

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos täydentää yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen maankäyttöä, kun nykyinen Varian ammattioppilaitoksen tontti muutetaan asuinkortteleiksi AK ja AP, autopaikkojen korttelialueeksi LPA ja yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu puistoa VP, lähivirkistysalueita VL, luonnonsuojelualuetta SL ja katualueita.

4.1.1 Mitoitus

Asuntorakentamista tulee yhteensä 21 700 k-m^2, jolloin kaava-alueelle muuttaa arviolta 430 uutta asukasta. AK-, AP- ja LPA-korttelit ovat yhteensä 2,10 hehtaaria.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK on 1,30 hehtaaria. Asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m^2 ja tonttitehokkuus e = 1,56. Lisäksi saa rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 100 k-m^2. Kerrosluku vaihtelee etelästä pohjoiseen neljästä yhdeksään kerrokseen.

- Autopaikkoja tulee 157 ap (1 ap / 130 asuink-m^2), vieraspaikkoja 14 ap (1 / 1 500 k-m^2), yhteensä 171 ap, nämä LPA-tontin pysäköintilaitokseen, sekä huoltopaikkoja porrashuoneiden lähelle 5 ap (1 ap / 5 000 k-m^2).
- Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille 2 ap (1 ap / 50 k-m^2), nämä LPA-tontin pihalle.
- Pyöräpaikkoja tulee 2 pp / asunto sekä liike- ja palvelutiloille 4 pp (1 pp / 30 k-m^2).

Asuinpientalojen korttelialue AP on 0,19 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 360 k-m^2 ja tonttitehokkuus e = 0,73. Autopaikkoja tulee 1,2 ap / asunto sekä vieras- ja huoltopaikkoja 2 kpl, kaikki LPA-tontin pihalle. Kerrosluku on kaksi, lisäksi ullakkorakentaminen, kaavaan IIu(½).

Autopaikkojen korttelialueelle LPA sijoittuu noin 171 auton pysäköintilaitos, jonka kerrosluku on kolme (enintään neljä, IV), lisäksi maantasoon rivitaloille noin 16 ap ja liikkeille 2 ap.

Yleisten rakennusten korttelialueelle Y sijoittuu yhtenäiskoulu, esiopetus, aluekeittiö ja liikuntahalli. Pinta-ala on 2,88 hehtaaria, rakennusoikeus 15 000 k-m^2, tonttitehokkuus e = 0,52.

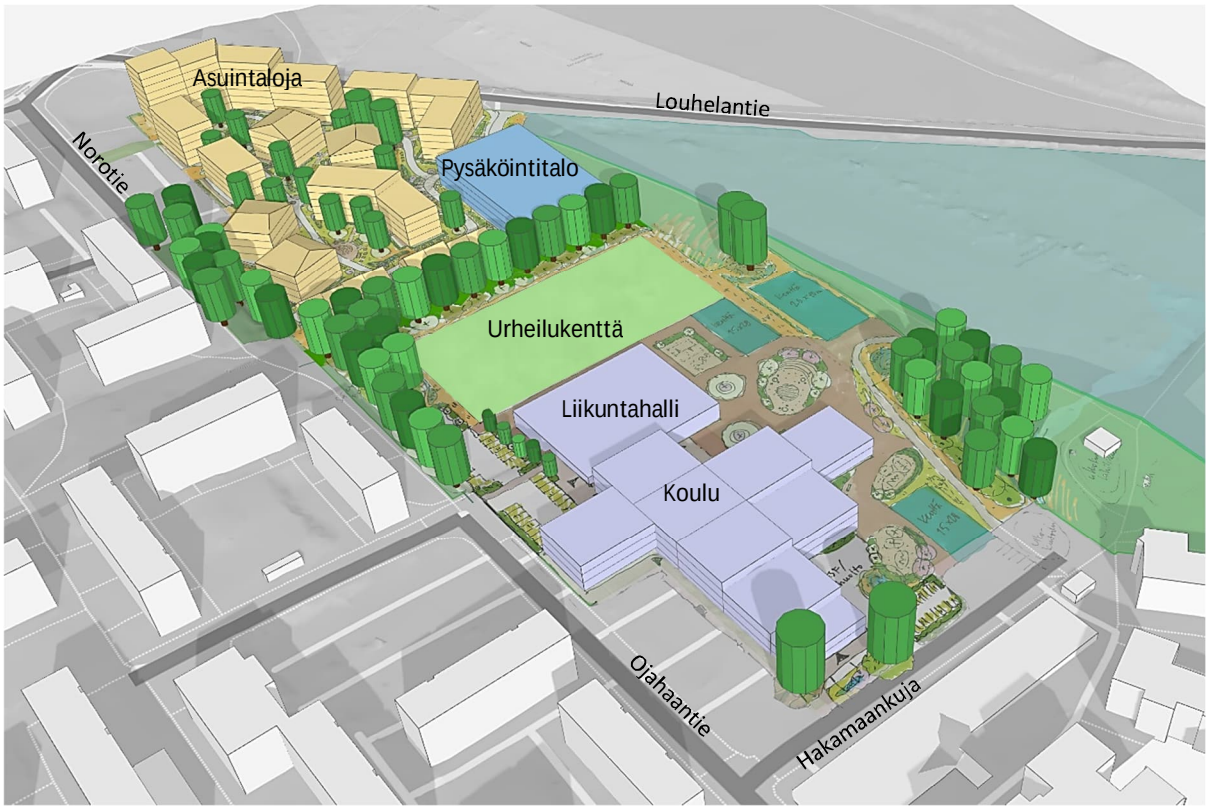
Koulun ja liikuntahallin rakentaminen perustuu jo nykyiseen tarpeeseen. Koulu korvaa Sanomalan väistökoulun ja vastaa Myyrmäen alueen kasvaneeseen perusopetuksen tarpeeseen.

Koulutontille tarvitaan pysäköintiä enintään sama määrä kuin liikenteellisesti huonommin sijaitsevassa Hämeenkylän koulussa, jossa on samoin yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Siten tontille tulee noin 35 autopaikkaa, 5 mopoautopaikkaa ja 20 mopopaikkaa.

Ensimmäinen vaihe on 600 oppilasta (1.–9. luokat), kuusi vaativan erityisen tuen ryhmää (vammaisopetus) 44 oppilasta, kaksi esiopetusryhmää, jossa 42 lasta, 6 kasvattajaa ja mahdollinen avustaja. Koulun 1. vaiheen bruttoala 8 620 br-m2 + liikuntahalli 2 120 br-m2 = 10 740 br-m2. Liikuntahalli on yksikerroksinen ja palvelee sekä opetuksen että vapaa-ajan tarpeita. Liikuntatilan koko on 1 400 m2, lisäksi tulevat pukuhuone- ym. tilat. Liikuntahalliin voi sijoittua juniorikatsomo. Hanke sisältää myös aluekeittiön. Henkilökuntaa on ensivaiheessa 103. Hanke kuuluu palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Toisessa vaiheessa koulu laajennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskouluksi 2030-luvulla. Tällöin hankkeen laajuus on yhteensä noin 14 500 k-m2 ja henkilökuntaa on 140.

Kattopiha pienentää tonttitarvetta alansa verran.



Viistoilmakuva kaavan viitesuunnitelmasta. / Anna Hakamäki 11/2024

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asuinkorttelista muodostuu pikkukaupunkimainen kokonaisuus erisuuntaisisine ja erikorkuisine rakennuksineen. Uudet asuintalot sopeutuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan ja rakeisuuteen. Lähinnä Noropuistonpolkua rakennuksia on käännetty niin, että niistä ei katsota suoraan nykyisiin taloihin. Korttelin itäreunalla koordinaatisto vaihtuu Louhelantien suuntaiseksi, jolloin rakennukset muodostavat kadulle kaupunkikuvaa jäsentävän reunan.

Uusi asuinkortteli toteuttaa määriteltyjä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista annetaan laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja tuodaan esiin julkisivujäsennyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoittelussa.

Lamellikerrostalojen julkisivukäsittelyyn on otettu vaikutteita Ojahaan olemassa olevan rakennuskannan julkisivuista. Niissä on loivat harjakatot.

Korttelin keskellä sijaitsevien pistetalojen julkisivut ovat puuta ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Määräyksissä korostetaan maantasokerroksen yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin.

Puiston laitaan sijoittuvien pientalojen katot ovat jyrkkiä ja niiden ullakoille saa sisustaa asuintiloja. Julkisivut ovat puuta ja värikkäitä, mutta sävyt maanläheisiä ja murrettuja.

Koulukorttelin rakennusala sijoittuu korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan varrelle. Tärkeä kaupunkikuvallinen laatutavoite on sovittaa koulurakennus rinnetontin korkomaailmaan toteuttamalla rakennus rinneratkaisuna. Näin myös koulutontin maankäyttö tehostuu.

Aksonometria kaavan korttelialueista etelä-lounaasta. / Anders Hedman 1/2025

Liikuntahalli sijoittuu tontin pohjoisosaan koulurakennuksen ja Noropuistonpolun varrella puustoisena säilyvän alueen taakse, jolloin liikuntahallin näkyvyys naapuritaloista on vähäinen. Näistä on annettu kaavamääräykset.

Koulun kenttä sijoittuu liikuntahallin pohjoispuolelle ja koulupiha koulutalon itäpuolelle ja osin liikuntahallin katolle. Koulujen kattopihoista on esimerkkejä ulkomailla ja sellainen on tulossa myös Keski-Pasilan peruskouluun. Kattopiha tehostaa koulutontin maankäyttöä.

Suunnitelmassa on esitetty Ojahaan ja Myyrmäen hengen mukaisesti hyvän kokoinen ja suojaisa korttelipiha. Maanvarainen piha mahdollistaa suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita. Kasvikatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavan vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuusluvun perusteena on sijainti lähellä Myyrmäen keskusta-aluetta ja luonnonsuojelualuetta sekä se, että alueelta joudutaan kaatamaan jonkin verran puustoa kortteleiden rakentamisen seurauksena.

Rakentamislaissa (2025) määrätään rakennusten elinkaaresta, vähähiilisyydestä, hiilijalanjäljestä, hiilikädenjäljestä ja energiatehokkuudesta. Rakennusjärjestyksessä (2025) määrätään lisäksi vihertehokkuudesta, hulevesien hallinnasta ja meluntorjunnasta. Rakentamislupahakemukseen liitetään piha- ja istutussuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma, hulevesisuunnitelma ja meluselvitys. Lain ja rakennusjärjestyksen säädöksiä ei toisteta asemakaavassa.

Kaavassa todennetaan lailla rauhoitettu Mätäojan luonnonsuojelualue. Viheralueiden rajauksia tarkistetaan. Osa Ojahaan virkistysalueesta, vanha täyttöalue, jolla on hiekkakenttä, palautetaan takaisin koulutonttiin. Alueen poikki osoitetaan uusi puistoalue, joka yhdistää Noropuiston Ojahaan virkistysalueeseen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen, asuinpientalojen, autopaikkojen ja yleisten rakennusten korttelialueita sekä puistoa, lähivirkistysaluetta, luonnonsuojelualuetta ja katualueita.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkortteli koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistaloista. Rakentamisen korkeus kasvaa etelästä 2½ kerroksesta rivitalosta pohjoiseen 9 kerrokseen, jolloin pihoista saadaan valoisia. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 340 k-m^2. Lisäksi rakennetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m^2.

Korttelin länsireunan matalammat lamellikerrostalot sijoittuvat viereisten asuintalojen koordinaatistoon, alueen tavan mukaisesti. Hieman korkeammat itäreunan lamellitalot puolestaan kääntyvät noudattamaan Louhelantien koordinaatistoa. Näin kortteli saadaan sopeutumaan Ojahaan kaupunkirakenteeseen samalla kun koordinaatiston käännös luo mielenkiintoa korttelirakenteeseen ja Louhelantien kaupunkikuvaan. Korttelin pohjoisreunaan sijoittuvat korkeimmat lamellitalot muodostavat Louhelantieltä pohjoisesta saavuttaessa kaupunkikuvallisen kiinnekohdan.

Julkisivumateriaali on lamellitaloissa Ojahaan alueen mukaisesti rappaus ja päätyseinissä punatiili. Korttelin sisällä on pistetaloja, joiden julkisivumateriaali on puu ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Julkisivuväritys on korttelissa värikylläistä ja värisävyt murrettuja ja lämpimiä.

Aksonometria asuinkortteleista ja pysäköintitalosta. / Anders Hedman 1/2025

Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä ja jäsennystä ja on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, massoittelun, sisäänvetojen, värityksen ja materiaalin suhteen. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasoon muodostuu avoin, toiminnallinen ja muuntojoustava maantasokerros, joka huomioi kävelijän mittakaavaa.

Kerrostalokorttelin piha-alue toteutetaan vihertehokkaasti ja sen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha on kasvillisuudeltaan monilajinen alue, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Asuinkorttelin pihasuunnitelma. / Eeva Eitsi 11/2024, Timo Kallaluoto 1/2025

1. kerros 2.–4. kerros

Pistetalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025

Kerrostalolamellin asuntopohjaesimerkkejä korttelin kulmassa. / Anders Hedman 1/2025

Ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät on huomioitu. Asuntojen ääneneristävyysvaatimus tie- ja lentomelua vastaan on 32 dB. Louhelantien puoleisilla parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Asuinkerrostalojen osalta suunnitelma tuottaa pysäköintitaloon noin 157 autopaikkaa ja 14 vieraspaikkaa. Lisäksi AK-korttelin pihalle sijoittuu 5 huoltopaikkaa. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.

AP, asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalot sijoittuvat asuinkorttelin eteläreunaan puiston laidalle. Rakennusoikeus on yhteensä 1 360 k-m^2, mikä voidaan jakaa kahteen tonttiin. Asuntoja on kahdeksan kappaletta.

Rivitalojen julkisivut ovat puuta ja ne ovat väritykseltään värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja värisävyjä. Väritys vaihtelee asunnoittain. Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentely on pystysuuntaista, jotta saadaan aikaan pienimittakaavaisempi ja mielenkiintoinen julkisivumaailma. Mielenkiintoa ja tunnistettavuutta luovat myös useat erilaiset ovityypit.

Jokaisella asunnolla on aurinkoinen etelään aukeava pensasaidalla rajattu piha. Piha-alueet toteutetaan vihertehokkaasti.

Asuntojen ääneneristävyysvaatimus tie- ja lentomelua vastaan on 32 dB.

Asuinpientalojen pysäköinti sijoittuu LPA-korttelissa maantasoon ajoyhteyden varrelle rivitalojen läheisyyteen. Rivitalojen osalta suunnitelma tuottaa noin 10–15 autopaikkaa, riippuen siitä kuinka monta asuntoa rivitaloihin toteutetaan. Lisäksi tulee vieras- ja huoltopaikkoja 2 ap.

Rivitalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025

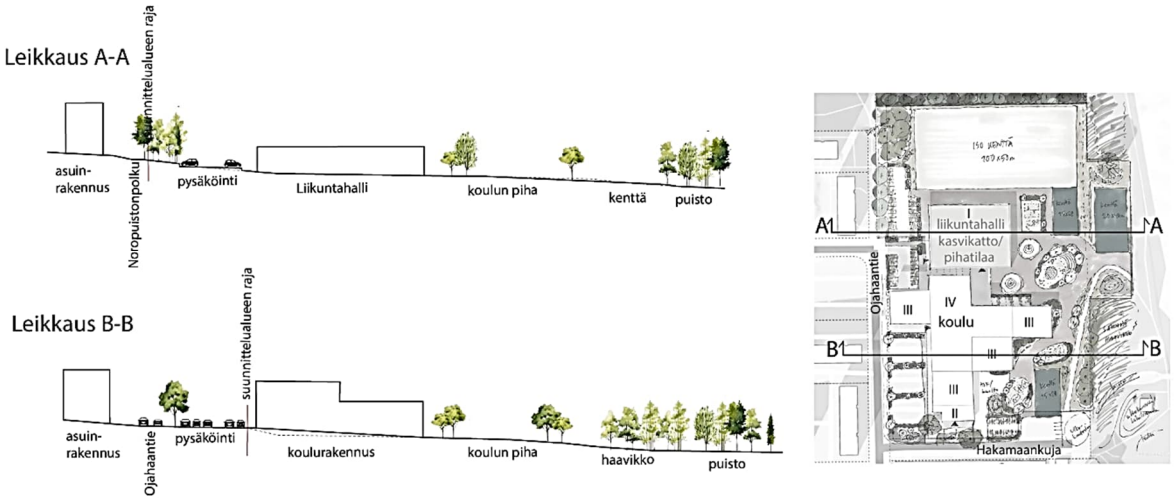
Y, yleisten rakennusten korttelialue

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulurakennus sovitetaan länsireunan rinteeseen rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat osallisten toiveen mukaisesti itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle.

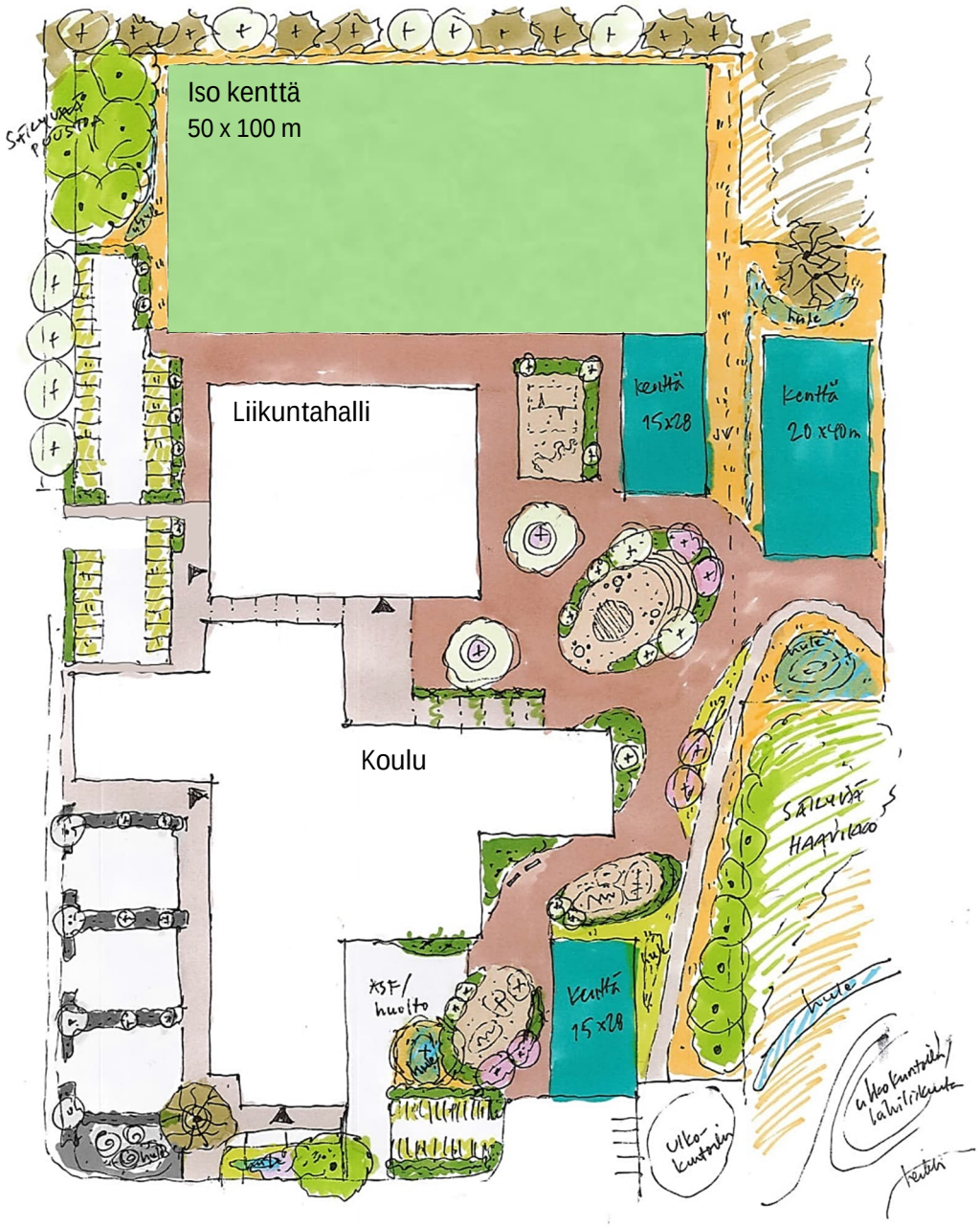
Kaava mahdollistaa koulun toteuttamisen viiteen kerrokseen. Viitesuunnitelmassa koulurakennus on esitetty toteutettavaksi neljä- ja kolmikerroksisena, mutta siinä voi olla viisikerroksisia osia. Liikuntahallin katolle voidaan rakentaa kattopiha ja kasvihuoneita.

Koulukorttelin aksonometria etelä-lounaasta. / Anders Hedman 1/2025
Liikuntahallin katto hyödynnetään koulun pihana.

Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille tulisi yhteensä 15 000 k-m^2. Koulutontin tilatarpeet ovat lisääntyneet suunnittelun aikana aluekeittiön ja esiopetuksen vuoksi. Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Viitesuunnitelman ratkaisussa on esitetty 36 autopaikkaa, 28 mopopaikkaa ja 5 mopoautopaikkaa. Hakamaankujan päässä on 8 yleistä pysäköintipaikkaa katualueella. Viitesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty toteutettavan maantasopysäköintinä, mutta tarkoituksenmukaisen tilankäytön kannalta osa pysäköintipaikoista olisi syytä toteuttaa rakenteellisesti, esimerkiksi koulurakennuksen alle rinteen vastaiseen osaan. Näin Noropuistonpolun varrella olevaa puustoa pystyttäisiin säilyttämään enemmän. Koulun tarkempi suunnittelu tehdään koulun toteutussuunnittelun yhteydessä.



Koulutontin poikkileikkaukset ja toimintojen sovittaminen rinteeseen. / Anna Hakamäki 11/2024



Koulukorttelin pihasuunnitelma. / Eeva Eitsi, Teemu Vihervaara ja Anna Hakamäki 11/2024

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen sekä mahdollisesti osin koulutontin pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle LPA. Alueen kautta järjestetään ajo- ja johtorasitteet Louhelantieltä AK- ja AP-kortteleihin. Alueen kautta järjestyy myös jalankulku- ja pyöräily-yhteydet AK-alueelta etelään Myyrmäen keskustan ja Ojahaan virkistysalueen suuntiin.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on korkeatasoista metallista julkisivuverkkoa tai ritilää. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla ja rei'ityksen varioinnilla. Pysäköintilaitoksen länsisivulle istutetaan köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi ja vihertehokkuuden edistämiseksi. Pysäköintilaitoksen ylin taso on katettu ja katosta vähintään puolet on niittykattoa, mikä on edellytys vihertehokkuustavoitteen täyttymiseksi ja hulevesien riittävään käsittelyyn.

Pysäköintitaloon mahtuu kerroksittain noin 58 autopaikkaa ja 4 liikuntaesteisten autopaikkaa. Yhteensä nelikerroksinen pysäköintitalon autopaikkakapasiteetti on noin 232 autopaikkaa ja 16 liikuntaesteisten autopaikkaa. Kerrostaloille tarvitaan 157 + 14 = 171 autopaikkaa eli kolme pysäköintitasoa. Koulutonttia varten voidaan rakentaa neljäs pysäköintitaso. Lisäksi LPA-tontille maantasoon voidaan toteuttaa 19 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Rakentamislaki edellyttää latausvalmiutta kaikille pysäköintipaikoille. Pysäköintitaloon sijoitetaan energialaitoksen muuntamo asuin- ja pysäköintikorttelien tarpeisiin.

Kaavaan kuuluu LPA-tontti 15-697-8 (Ojahaantie 7). Koska nykyinen Y-kortteli jaetaan kahtia, tarvitaan myös uusi korttelin ja LPA-tontin numero. Tonttijaon muutos ei muuta asemakaavamääräyksiä. LPA-tontin uusi numero on 15-709-2. Tontin osoite ei muutu.

VP, puisto

Koulu- ja asuinkortteleiden väliin on kaavamuutoksessa osoitettu puistoalue, jolle toteutetaan Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puistopolku. Alueen poikki on ilmiselvä yhteystarve, sillä Varian nykyisen tontin poikki tapahtuu paljon läpikulkua. Puistopolun varrelle tulee istuttaa puurivi.

VL, lähivirkistysalue

Kortteleiden itäpuolta reunustava puustoinen virkistysalue osoitettu lähivirkistysalueeksi. Myös Noropuistonpolin ja asuinkortteleiden väliin jäävä puustoinen alue säilyy pääosin lähivirkistysalueena. Myös Louhelantien ja luonnonsuojelualueen väliin jäävä kostea metsikkö osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

SL, luonnonsuojelualue

Mätäojanlaakson luonnonsuojelualue rajataan rauhoituspäätöksen mukaiseksi. Alueelle on annettu rauhoitusmääräykset, joten kaavamääräyksiä ei tarvita.

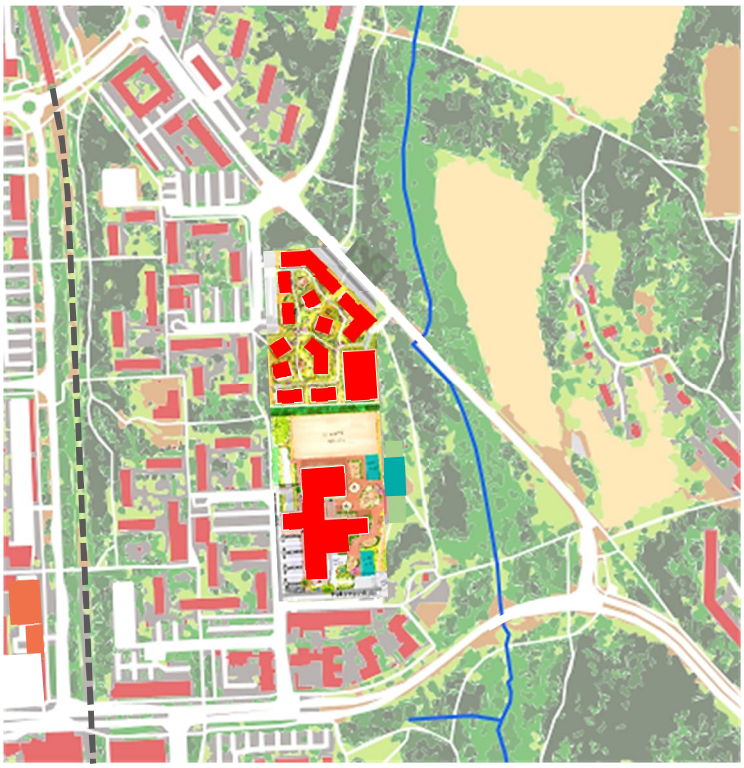
Katualueet

Katualueita ovat Hakamaankuja ja Louhelantie. Näiden tilavaraukset eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Louhelantien osalta todennetaan toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne ja maisema



Uusi rakentaminen sijoittuu nykyiselle Varian tontille. Tontin eteläosaan sijoittuu koulu ja pohjoisosaan asuintaloja. Näiden väliin muodostetaan uusi puistoyhteys Noropuistosta Ojahakaan ja Mätäojan luonnonsuojelualueelle. Vastaavasti koulutonttia laajennetaan itään aiemmin koulutonttina olleelle alueelle. Noropuiston metsärinne jää virkistysalueeksi.

Liikenne koulutontille hoituu Hakamaankujalta ja Ojahaantieltä, asuintonteille ja pysäköintitalolle Louhelantieltä.

Nykyinen rakentaminen.
Uusi rakentaminen.

Ratkaisu edistää täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta lähellä Myyrmäen palveluja, rautatieasemia ja bussipysäkkejä. Täydennysrakentaminen parantaa palveluja. Kaupunginosan hyvät palvelut ja erinomainen joukkoliikenne mahdollistavat käveltävän kaupungin ja autottoman elämän. Uudet korttelit liittyvät nykyisiin virkistysalueisiin.

Varian oppilaitos puretaan ja korvataan Vehkalaan rakenteilla olevalla oppilaitoksella 2025. Sen paikalle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli sekä tontin pohjoisosaan uusia asuntoja. Tontin keskelle sijoittuu pallokenttä ja Noropuistosta Ojahakaan vievä puistoyhteys.

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on nykyistä hieman tehokkaampaa ja osin korkeampaa, mutta on kuitenkin sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli on yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta, jossa asuntorakentamisen tulee olla tehokasta.

Kaupunkikuva

Uusi asuinkortteli muodostaa pikkukaupunkimaisen kokonaisuuden erisuuntaisine ja erikorkuisine rakennuksineen. Tontin pohjoisosan metsikköä muuttuu rakentamiseen Louhelantien varrella. Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi koulurakennus ja liikuntahalli. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta.

Louhelantien varrella rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, rakennusmassojen polveilun ja julkisivuvärityksen suhteen. Korttelin pohjoisreunassa sijaitsevat korkeammat kerrostalot muodostavat Louhelantietä pohjoisen suunnasta saavuttaessa aluetta jäsentävän kaupunkikuvallisen kiinnekohdan. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta sekä säilyttämällä arvopuita ja puustoisia alueita. Tarkempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Purettava Varian tilapäinen paviljonki. Sähköosasto. *TKa 14.11.2024*
Arkkitehtitoimisto Parmaco Oy, suunnittelija Jari Palonen.

Asuminen

Kaava-alueelle rakennetaan yhdeksän kerrostaloa ja kaksi rivitaloa, joissa on yhteensä noin 480 asuntoa. Hanke lisää asuntotuotantoa, vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raide- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Suunnitelma mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman ja tarjoaa monenlaisia erityyppisiä asuntoja eri elämäntilanteisiin ja tilatarpeisiin. Asuntojen kokojakaumasta ja toteutusmuodoista sovitaan tonttikaupan ehdoissa. Pihalliset rivitalot tuovat paljon kaivattua pientaloasumista Myyrmäen kaupunginosaan. Muuttaminen alueen sisällä on mahdollista elämäntilanteen muuttuessa.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu Varian oppilaitos, sen 998 opiskelijaa, henkilökunta noin 90 ja kahvila-konditoria. Tilalle tulee koulun oppilaat, lopputilanteessa 1 000 ja työpaikat 140. Louhelantien varteen tulee liike- tai palvelutilaa. Työpaikkamäärä kasvaa siis noin 50 tp.

Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta, mutta yhtenäiskoulu vastaa osaltaan tähän tilatarpeeseen. Myyrmäen ja muun pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- tai pyörämatkan päässä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle tulee monipuolisesti erikokoisia asuntoja eri tuotantomuodoilla, joten alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Esteettömät asunnot edistävät liikkumista.

Koulu ja liikuntahalli yhdistävät asukkaita ja vastaavat myös vanhempien, seurojen ja yhdistysten toiminnan tarpeisiin. Koulun esiopetusryhmä vahvistaa esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä.

Koulu korvaa asutuksesta syrjässä sijaitsevan Sanomalan väistökoulun. Uusi koulu ja esiopetus sijaitsee keskeisesti asutukseen nähden ja lyhentää koulu- ja saattomatkoja. Isompi koulu tarjoaa parempia mahdollisuuksia valinnaisiin oppiaineisiin.

Ojahaan puisto ja puistoreitti pohjoisesta. *AHa 4/2020*

Virkistys

Nykyiset virkistysalueet ja luonnonsuojelualue säilyvät. Uudet asukkaat lisäävät virkistysalueiden ja jalankulkuteiden käyttöä. Koulupiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi, mikä korvaa Varian asfalttipihan ja sopii myös vapaa-ajan käyttöön.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen ja Louhelan juna-asemista, runkobussilinjojen pysäkeistä, Vaskivuorentien ja Louhelantien pysäkeistä ja Myyrmäen bussiterminaalista.

Ojahaantien liikennemäärä välillä Ojahaanrinne – Vaskivuorentie		
Nykyinen Ojahaantien liikenne	1 720 ajon/vrk	Laskenta 28.11.2024
Poistuva KTY-tontin liikenne	- 340 ajon/vrk	
Ojahaantien arvioitu liikennemäärä rakentamisen jälkeen		
Ojahaantien nykyiset asunnot	1 380 ajon/vrk	
Ojahaantielle kaavoitettavat asunnot[1]	402 ajon/vrk	
Koulu ja liikuntahalli[2]	pysäköinti 34 + saatto 74 ajon/huipputunti	
Päiväkoti[3]	saatto 84 + henkilökunta 6 = 90 ajon/vrk	
Huolto	aluekeittiö 5 ajon/vrk + muu 2 ajon/vrk	
Ojahaantien ennusteliikenne yhteensä	1 987 ajon/vrk	Liikenne kasvaa 267 ajon/vrk

Liikennemäärä = molemmat suunnat meno ja paluu yhteensä. [1]) Ojahaanrinne 4 ja Ojahaantie 8, kaavat 002502, 002536. [2]) Kuten Hämeenkylän koulu. Koulun ja liikuntahallin huipputunti on osin eriaikainen asumisen kanssa. Varian liikenne poistuu. [3]) Päiväkodin saatosta puolet tuodaan autolla, puolet jalan tai pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Ojahaantien liikenne lisääntyy noin 267 ajon/vrk. Louhelantien liikenne ei merkittävästi kasva, koska Varian liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Ojahaantien ja Vaskivuorentien risteys hoituu liikennevaloilla vuonna 2028, kun koulu ja liikuntahalli valmistuvat.

Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä ja yhtenäiskoulu lisäväät ajoneuvoliikennettä Vaski-

Perspektiivi koulutontilta koulupihan suunnasta. / Anders Hedman 1/2025.

vuorentiellä, Louhelantiellä, Ojahaantiellä ja Hakamaankujalla. Asumisen ja koulun tuottama liikenne tulevat tonteille eri liittymistä, asuminen Louhelantieltä ja koulu Ojahaantieltä. Varian liikenne poistuu. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Vaskivuorentien ja Ojahaantien risteykseen toteutetaan liikennevalot liikenneturvallisuuden ja -sujuvuuden edistämiseksi, kun koulu valmistuu vuonna 2028.

Pysäköinti ja saattoliikenne

Kaavassa sovelletaan uutta pysäköinnin mitoitusohjetta (Kala 14.1.2025). Pysäköinti sijoitetaan osin maantasoisesti ja osin pysäköintilaitokseen.

Koulutontille on mitoitettu pysäköintipaikkoja 38 ap (henkilökunta + saatto), liikuntaesteisille 1 ap, mopoautopaikkoja 5 kpl, mopopaikkoja 28 kpl ja polkupyöräpaikkoja vähintään 400 kpl. Hakamaankujan kääntöpaikalla on yleisiä autopaikkoja 8 ap. Hankkeen suunnittelussa tutkitaan pysäköinnin sijoittamista osittain rinteeseen tai liikuntahallin alle, välttäen kuitenkin maanalaista rakentamista. Huoltoa varten tulee yksi huoltopaikka. Koulun saattoliikenteelle tulee erillinen saattolenkki.

Kerrostalojen pysäköinti 171 ap sijoittuu pysäköintitaloon. Rivitalojen pysäköinti 12–16 ap sijoittuu pysäköintitontille maanvaraisesti.

Uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Ojahaan yhtenäiskoulun ensimmäinen vaihe korvaa Kilterin koulun opetuspisteen Sanomalan aineopetustilat ja vastaa Myyrmäen alueen viime vuosina kasvaneeseen palvelutarpeeseen. Kaksi esiopetusryhmää vahvistaa ja tukee esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä. Liikuntahalli vastaa alueella jo nykyisin olevaan palvelutarpeeseen. (Tila 11.12.2024)

Koulupiha

Koulupiha on lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Pihan tulee tarjota liikkumismahdollisuuksia ja lisätä luontokosketusta. Koulutontin laajennus virkistysalueelle 2 279 m^2 realisoituu koulun 2. vaiheessa 2030-luvulla. Nykyinen haavikko säilytetään kaavassa puustoisena alueena. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan liikuntahallin katon käyttö koulun välituntipihana ja liikuntapaikkana.

Jalkapallokenttä on isokokoinen, ja siinä voi järjestää useita pelejä samaan aikaan. Koulun tontille tulevien urheilukenttien alustavat koot: Iso kenttä 50 m x 100 m, koripallokenttä 15 m x 28 m sekä nurmi- ja ulkoiluliikuntakentät 20 m x 40 m.

Noblaskolan, Nya Hovås, Göteborg, 2022. / White Arkitektbyrå, arkitekt Magnus Månsson

Sydhavnsskole, Kööpenhamina. Terassit laskeutuvat satamaan. / JWW Arkitekter 2011
Esimerkkejä koulujen kattopihoista.

Koulun kattopiha

Koulun kattopiha pienentää tonttitarvetta alansa verran ja tehostaa kaupunkimaan käyttöä, jolloin saadaan lisää asuntoja. Kattopiha on elämyksellinen eikä ole Suomessakaan tavaton. Keski-Pasilan peruskouluun on tulossa kattopiha ja esimerkkejä kouluista on myös ulkomailla (Göteborg, Hampuri, Kööpenhamina, Lontoo, Malmö, Manchester, Oslo, Älvsjö). Asuinrakennuksissa kattopihoja on Myyrmäessä, Martinlaaksossa ja Pähkinärinteessä.

”För barnen är de ingen skillnad om de springer på taket eller nere på asfalten.” – Johanna Roos
[Lapsille ei ole eroa, juoksevatko he katolla vai alhaalla asfaltilla.]

Julkisivut

Koulun ja liikuntahallin julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tehdään kasvikattoisina.

Kerrosluku

Koulurakennus sijoittuu tontin eteläpäätyyn rinteeseen noin 3 ½ – 4 kerroksisena rakennuksena. Rakennuksen kerrosluku tarkentuu hankesuunnittelun aikana. Asemakaavassa varaudutaan myös 5-kerroksisiin rakennusosiin.

Aluekeittiö

Aluekeittiöstä ruoka kuljetetaan kaupungin Länsi-Vantaan kohteisiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on pyytänyt konserniohjausta ja hankintaa seuraamaan riittävän alue- ja muun keittiökapasiteetin sisällyttämistä tuleviin hankkeisiin. Tämä on tärkeää ateriapalveluiden laadun kehittämiseksi ja on myös olennainen elementti Vantin kehittämisohjelmassa, jonka valtuusto on velvoittanut yhtiötä viemään läpi.

Vantilta saatiin selvitys, kuinka paljon kuljetusten määrä kohteeseen lisääntyy, jos tontille toteutetaan oman koulukeittiön sijaan aluekeittiö.

Keittiön kuljetusten määrä ja pinta-ala					
Vaihtoehto	Annokset	Tulevat kuljetukset	Lähtevät kuljetukset	Kuljetukset yhteensä	Valmistuskeittiön pinta-ala
VE1 Oma koulukeittiö	1 000, josta - Ojahaka oma 500 - kuljetettava ruoka 500	6–7 kuljetusta viikossa	3 kuljetusta (1 auto, kolme kertaa viikossa, klo 14–18 välillä)	9–10 kuljetusta viikossa	noin 170 m2
VE2 Aluekeskuskeittiö Valittu vaihtoehto	3 000, josta - Ojahaka oma 1 000 - kuljetettava ruoka 2 000	6–7 kuljetusta viikossa	6–7 kuljetusta (2 autoa, kolme kertaa viikossa, klo 14–19 välillä)	12–14 kuljetusta viikossa	noin 370 m2

Aluekeittiöön tulee kuljetuksia 3–4 kpl enemmän/viikko. Kuljetukset lisääntyvät niin vähän, ettei aluekeittiötä voi jättää toteuttamatta tällä perusteella. Tilantarve lisääntyy 200 m^2.

Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen perustuu nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan, joten kaava ei tuota infrakustannuksia, paitsi että Vaskivuorentien risteykseen tarvitaan liikennevalot. Kaupungin maalle tulee asuntorakennusoikeutta 21 700 k-m^2, mikä tuottaa maanmyyntituloja noin 15 M€.

Perustaminen

Kaikissa vaihtoehdoissa (VE1, VE2 ja VE3) yhtenäiskoulun ja liikuntahallin todennäköisin perustamistapa on paalutus. Alimmat lattiat tehdään kantavina. Nykyisten purettavien rakennusten paalutus on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Perspektiivi pientaloista tontin puolelta. / Anders Hedman 1/2025.

Perspektiivi kerrostalokorttelista. / Anders Hedman 1/2025.

Asuntojen korttelipiha

Asuinkortteliin muodostuu pikkukaupunkimaista ympäristöä erikorkuisine ja erisuuntaisine rakennuksineen. Kortteliin muodostuu myös hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja piha-tilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista, sekä hyvä vihertehokkuus ja maanvarainen piha, jolle voidaan istuttaa kookkaita puita. Pihat istutetaan vehreästi ja monilajisesti.

kesäpäivänseisaus klo 10

kesäpäivänseisaus klo14

kesäpäivänseisaus klo 18

kevät- ja syyspäiväntasaus klo 10

kevät- ja syyspäiväntasaus klo 14

kevät- ja syyspäiväntasaus klo18

Varjotutkielma. / Anna Hakamäki 11/2024, Autodesk Forma

Varjostus

Varjostusselvityksessä tarkasteltiin pihojen ja tonttien valoisuus eri vuoden- ja vuorokauden-aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapurustoon. Naapuruston varjos-tusolosuhteet eivät merkittävästi muutu nykyisestä tilanteesta, varsinkin kun myös nykyiset puut varjostavat. Talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ojahaantien asuntoaluetta, mikä vastaa kasvavan kaupungin asunto-jen kysyntään. Uusia asuntoja rakennetaan noin 430 uudelle asukkaalle.

Tekninen huolto

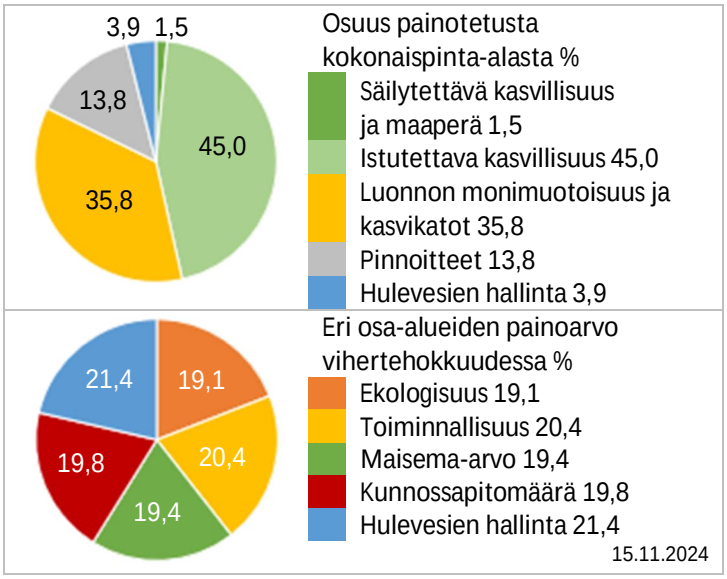
Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Louhelantien ja Sivuhaaran nurkkauksessa kunnallistekniikkaa siirretään pois rakennusalalta. Tonttijohtoja siirretään tulevan rakentami-sen tieltä. Kaava sallii ajoyhteyksien ja kunnallisteknisten johtojen sijoituksen asuinkortteliin tonttijaosta riippumatta.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuudella luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita sekä lievennetään kaupunkien lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Alueen vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 1,0 saavutetaan pihasuunnitelmien mukaisesti.

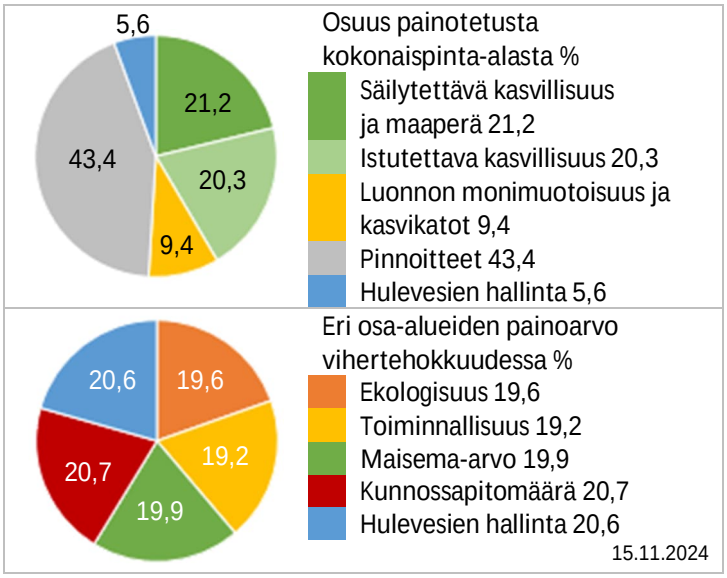
Vihertehokkuuslaskelma pohjoisempaan AK/AP/LPA-kortteliin 15697

Vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,0
Vihertehokkuustavoite täyttyy.	
Tontin hulevesimäärä m3	70,8
Valumakerroin C	0,6
Viivytystilavuustarve m3	70,8
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3	73,0
Jää viivyttämättä m3	0
Läpäisemättömän pinnan osuus %	13,0
Hulevesien viivytys onnistuu.	



Vihertehokkuuslaskelma eteläisempään Y-kortteliin 15709, koulutontti

Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	1,0
Vihertehokkuustavoite täyttyy.	
Tontin hulevesimäärä m3	97,9
Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m3	97,9
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3	102,0
Jää viivyttämättä m3	0
Läpäisemättömän pinnan osuus %	21,0
Hulevesien viivytys onnistuu.	



Tonttijako

Asuinkortteli voidaan lohkoa pienempiin tontteihin, koska asemakaavassa nimenomaisesti määrätään, että ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK-, AP- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta. (MRA 37 §)

Hulevesiuoma Hakamaankujan kääntöpaikan vieressä. *AHa 4/2020*

Vesihuolto

Tonteilla kulkeville yleisille HSY:n vesihuollon johdoille merkitään rasitteet. Asuinkorttelin itäkulmassa tontin läpi diagonaalisesti kulkevat putket siirretään katualueelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Hulevedet

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesiä voidaan myös käyttää hyödyksi mahdollisessa hulevesikosteikossa.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Mätäoja virtaa Vantaanjoen vanhassa syvässä uomassa. *TKa 14.11.2024*

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen, rakennusten käyttö ja lämmitys ja liikenne tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Rakennettava keskustakortteli sijoittuu jo rakennetulle alueelle, tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin palveluihin. Kortteli on kävelyetäisyydellä sekä Myyrmäen että Louhelan juna-asemista ja sijoittuu bussien runkolinjojen yhteyteen. Hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen ja taloudellisesti toteutettavissa. Vihertehokkuudella hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

Vantaan kaupunki on sitoutunut lisäämään puurakentamista. Vuonna 2022 hyväksytyn Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteena on edistää vähähiilistä rakentamista sekä Vantaan Puurakentamisen linjaukset 2021 tavoitteena on puurakentamisen edistäminen kaupungissa. Runkoratkaisu voi olla myös hybridirakenne, jossa puu on yksi kantava rakennemateriaali. Tavoitteena on käyttää koulun runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Myös täydentävissä rakenteissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia puuta.

Pääsisäänkäynti ammattioppilaitokselle. /AHa 2020

Resurssiviisaus

Luonto: Tonteilla säilytetään ja istutetaan puita, mutta tontin pohjoisin metsikkö menetetään. Varian asfalttipiha istutetaan viihtyisäksi koulupihaksi. Liikuntahallin katto hyödynnetään koulupihana ja viherkattona. Viherkatoille istutettavat kasvit lisäävät monimuotoisuutta ja tarjoavat elinympäristöä muun muassa hyönteisille. Linnuille ja muille eläimille jää laaja elinalue Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualueille.

Maankäyttö: Hanke tiivistää ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyistä tonttia, katua ja kunnallistekniikkaa. Maankäyttö tehostuu, kun tontilta puretaan Varian oppilaitos, joka siirretään Vehkalaan, ja tilalle rakennetaan koulu, liikuntahalli ja asuntoja.

Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen, ei uusien kaupunginosien perustaminen, millä säästetään laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

Tontti liittyy Myyrmäen aluekeskuksen palveluihin ja erinomaiseen joukkoliikenteeseen. Siten hanke edistää resurssiviisasta liikkumista, kuten kävelyä, pyöräilyä ja mikroliikkumista*.
*) Mikroliikkumiseen kuuluvat kaikki alle 350 kg painavat ja alle 45 km/h liikkuvat kulkuneuvot.

Materiaalit ja hiilijalanjälki: Suunnitelma suosii ekonomisia, vähän työtä ja rakennusmateriaalia vaativia ratkaisuja, kestäviä materiaaleja ja energiatehokkuutta. Tällöin sekä rakentamisen että käytön aikainen hiilijalanjälki pysyy kohtuullisena.

Uuden rakentamislain (voimaan 1.1.2025) mukaan 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 pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla.

Energiatehokkuus, hiilinielut ja kompensointi: Uusi rakennus on rakennettava lähes nolla-energiarakennukseksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla. Tonteilla toteutettava viherrakentaminen tuottaa hiilinieluja ja kompensointia.

Hiilineutraali energia: Rakennusten lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttavat elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen 2030. Tonteilla voidaan käyttää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Laki sähköautojen latauspisteistä (733/2020) edellyttää latauspisteitä ja -valmiutta.

Vähähiilisyys: Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastoselvityksessä. (RakL 38 §)

Elinkaari: Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennuksille laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §). Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakentamisluvan yhteydessä (RakL 37, 38, 39 §). Julkisivumateriaaleista betoni ja tiili ovat kestäviä, helppohoitoisia ja paloturvallisia. Puu on myös uusiutuva raaka-aine.

Rakennuksen purkaminen: Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. (RakL 56 §)

Vihertehokkuus ja hulevedet: Kortteleissa täyttyy vihertehokkuus 1,0. Biodiversiteetti huomioidaan istuttamalla monilajista kasvillisuutta. Päällysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet viivytetään tonteilla ja lasketaan edelleen Mätäojaan, johon lisätään vettä Päijännetunnelista.

Koulu- ja liikuntahallihankkeessa on tavoitteena käyttää runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Täydentävissä rakenteissa suositaan mahdollisuuksien mukaan puuta. Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Lämmitys toteutetaan hybridijärjestelmällä (maalämpö/kaukolämpö). Hiilijalanjälki lasketaan, kun suunnitelmista saadaan massatietoa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelu

Alueella mitoittava melulähde on lentomelu. Lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

Katumelu

Melua on tarkasteltu suunnittelun aikana kaupungin Forma-työkalulla ja tulos on varmistettu Akukon Oy:n meluselvityksellä 19.12.2024, jossa on huomioitu myös Vaskivuorentien raitiotiemelu tulevaisuudessa. Katumelutaso asuintalojen Louhelantien julkisivuilla on 55–63 dB.

Pienhiukkaset

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia Louhelantien alhaisen liikennemäärän ja rakennusten riittävän etäisyyden vuoksi.

Katumelu. Nykytilanne, päivä 7–22.

Nykytilanne, yö 22–7.

Ennustetilanne, päivä 7–22.

Ennustetilanne, yö 22–7. *Akukon 19.12.2024*

< 45 45–50 50–55 55–60 60–65 65–70 70– dB

Louhelantietä vastaan tarvitaan asunnoille 28 dB ääneneristävyys, jolloin ääneneristävyys lentomelua vastaan 32 dB on määräävä. Koulupiha ja asuntopihat eivät tarvitse meluntorjuntaa, mutta asuntojen parvekkeet tulee lasittaa Louhelantietä vastaan. Virkistys- ja luonnonsuojelualueilla ohjearvot ylittyvät, mikä edellyttäisi kohtuuttomia meluesteitä, Louhelantielle kaksi metriä ja Vaskivuorentielle viisi metriä korkeita. Tämä karsinoisi ja pilaisi kaupungin keskeisiä katumaisemia, joten ohjearvoa ei ole syytä noudattaa.

Hakamaankujan päässä oleva kuntoilupaikka on vähällä käytöllä. *TKa 14.11.2024*

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Myyrmäki*, *Myrbacka*, esiintyy 1695 Myrmekj, Murmäkjäng (mäki ja niitty), ... 1967 Myyrmäki. Suomessa on lukuisia Myyri-nimiä, myös Nurmijärvellä, joten nimi on suomalaisperäinen. Etymologia on hämärä. Lähtökohtana voi olla eläimennimi myyrä.

Kadut ja virkistysalueet:

Hakamaankuja, Hagmarksgränden, 2002, paikalla olleen Hakamaanpolun itäosan mukaan.
Louhelantie, *Klippstavägen*, 1965 Louhitie, Louhivägen, 1968 Louhelantie, Klippstavägen. Läheisten Sillbölen rautakaivosten mukaan. Louhi on Kalevalassa Pohjan Akka.
Mätäoja, *Rutiån*, 1690 Skallbuus åå, Såungs beck, 1699 Swartbeck minne, Swart bäkz Råå, 1770 Såängs ändan, 1831 Såfangs Rå, 1837 Ruttin ån, 1913 Rutiån, 1933 Mätäjoki, joka kuvaa Vantaanjoen entistä uomaa. Vanhin Skallbuus åå liittyy hävinneen kylän nimeen Skallböle. Puro-nimet kuuluvat Itä-Suomen murteisiin, luoma Pohjanmaalle, bäck(en) ruotsalaisalueille ja oja Uudeltamaalta Lappiin asti. Helsingissä nimi on Mätäjoki, Rutiån.
Noropuisto, *Rännilsparken*, 1970, Mätäojaan liittyen vesien aihepiiristä.
Noropuistonpolku, *Rännilsparksstigen*, 1997, kaksi kävelykatua, vievät Noropuistoon.
Norotie, *Rännilsvägen*, 1970, Mätäojaan liittyen vesien aihepiiristä.
Ojahaantie, *Bäckhagsvägen*, 1970, vanhasta paikannimestä 1913 Bäckhagen.
Ojahaka, *Bäckhagen*, 1970, virkistysalue, vanhasta paikannimestä 1913 Bäckhagen.
Sivuhaara, *Sidogrenen*, 2024, ajoyhteys LPA-tontilla, Louhelantien sivuhaara. Liittyy Myyrmäen vesistönimiin, joiden lähtökohtana on Mätäoja, Vantaanjoen entinen uoma. Nimi tarvitaan osoitteiden antamiseksi. (Nr 22.10.2024)
TKa 2025

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin toteuttaminen

Koulun rakennussuunnittelu voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan. Koulu tulee olla valmis syksyllä 2028, kun Sanomalan kouluparakista joudutaan luopumaan.

Ojahaan yhtenäiskoulun ja liikuntahallin kustannusennuste on yhteensä 47 960 000 €, josta koulun ensimmäiselle vaihe 39 330 000 € ja liikuntahalli 8 630 000 € (alv 0 %) (10/2024). Tämä ei sisällä juniorikatsomoa eikä nykyisten rakennusten purkukustannuksia.

1. vaihe: Tarveselvitys 06-09/2024, hankesuunnitelma 02–05/2024, suunnittelu 06/2025–05/2026, rakentaminen 11/2026–05/28, valmistuminen 06/2028, käyttöönotto 08/2028.
2. vaihe: Valmistuminen 06/2032, tarkentuu myöhemmin.

Yhtenäiskoulun 1. vaiheen, esiopetustilojen ja liikuntahallin aikataulu

2024	2025	2026	2027	2028
Asemakaavan ja hankkeen suunnittelu	Kaava nähtä-villä	Kaavapäätös, rakennus-suunnittelu	Rakentaminen	Hanke valmis 6/2028

Asuinkorttelin toteuttaminen

Asuinkorttelista järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kaavassa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Asuinrakennusoikeuden arvo on 15 M€.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Marko Hoffrén	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Annakaisa Haanpää	asemakaava-arkkitehti
	Irene Sarvi	suunnitteluharjoittelija
	Jaakko Raunamaa	nimistönsuunnittelija
Kasvatus ja oppiminen	Hannu Haarala	palveluverkkoasiantuntija
	Satu Turunen	palveluverkkoasiantuntija
Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi	Veli-Matti Kallislahti	liikuntajohtaja
	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
Kiinteistöt ja tilat	Sirkku Wallin	projektinjohtaja
	Elisa Ranta	Asumisasioiden päällikkö
	Noora Buhanist	maankäyttöinsinööri
	Juho Lumme	maankäyttöinsinööri
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Kuntatekniikan keskus	Juuso Smolander	vesihuollon suunnittelu
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Toimitilajohtaminen	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Ritva Kokkola-Lemarchand	rakennuttaja-arkkitehti
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Viheralueiden suunnittelu	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkelä	puistosuunnittelupäällikkö
Akukon Oy	Jukka Vesterinen	tiimipäällikkö
	Liisa Kilpilehto	vanhempi konsultti

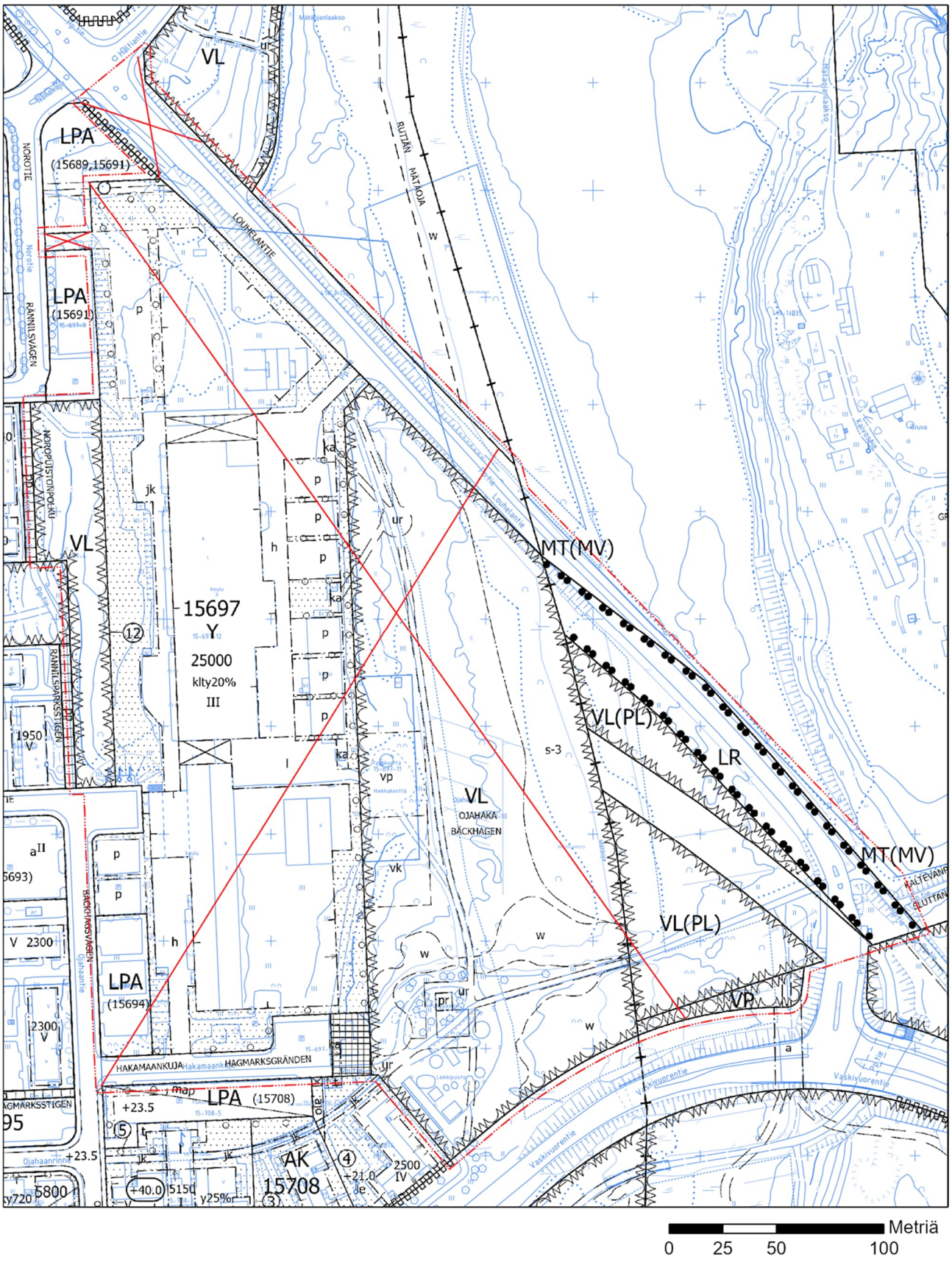
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 11.3.2025

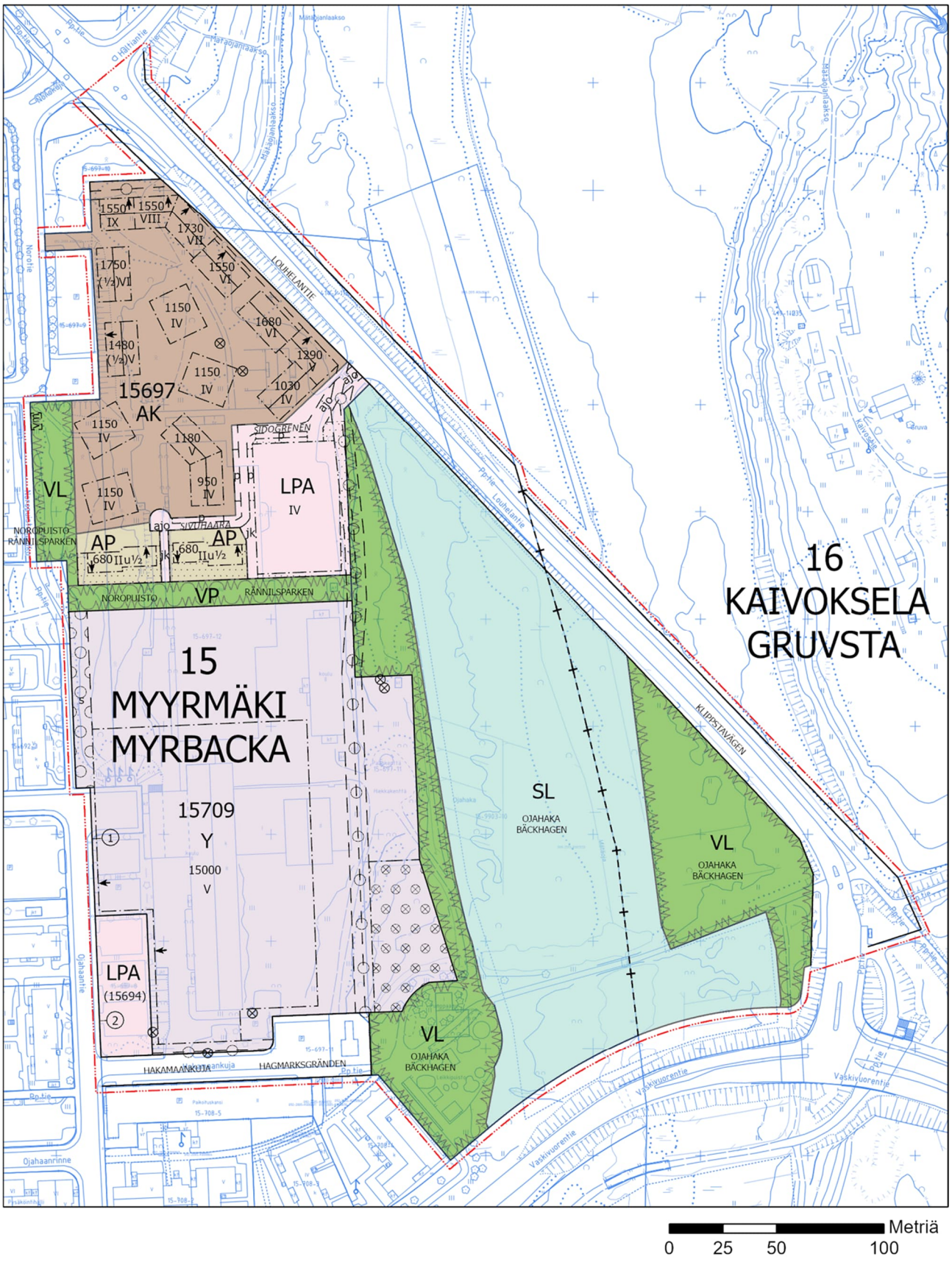
Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002366	11.3.2025

Vantaan kaupunki

OJAHAKA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15709 ja osa korttelia 15697 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 16, Kaivoksela
Katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

1:2000

Vanda stad

BÄCKHAGEN

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697 samt gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Stadsdel 16, Gruvsta
Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarter 15709.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoittelultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Korttelin pohjoisreunalle sijoittuvien rakennusten pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti isoin ikkunoin.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Louhelantiehen ja LPA-alueeseen rajautuvilla rakennusaloilla.

Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusoikeus

Louhelantien ja Sivuhaaran kulmaukseen katutasoon on toteutettava rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Byggnader och byggnadernas fasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, våningstal och takfotslinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De norra fasaderna på byggnaderna som ligger i kvarterets norra kant ska framhävas så att det på platsen förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Byggnadernas alla fasader ska ha ett stort antal öppningar med stora fönster.

Hörnlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset både från gatan och gården till Klippstavägen och LPA-området.

Kvarterets tekniska konstruktioner, som transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller hög kvalitet till sin arkitektur.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och hållbara material.

Byggrätt

I hörnet av Klippstavägen och Sidogrenen i byggnadens gatuplan ska utöver byggrätten minst 100 m²-vy affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler byggas.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m² / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan tai porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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 eller ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

Asukas- ja yhteistiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Invånar- och gemensamma lokaler, förråd, tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i planen upp till högst 15 %. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck.

Kerho-, varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Klubb-, förråds-, tekniska och skyddsrumsutrymmen får placeras oavsett tomtindelning.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Rakennusoikeuden lisäksi sallitut tilat ja lisäkerrosalat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojia.

Utrymmen och tilläggsvåningsytorna som får byggas utöver byggrätten dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Katot

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai ketokasvikatto.

Lamellirakennusten kattomuoto on loiva harjakatto kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

Pistetalojen kattomuoto on aumakatto tai aumakaton muunnos kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller fältgrönsakstak.

Lamellbyggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är 1:3–1:4.

Takformen på punkthus är valmade tak eller en variant av valmade tak med en lutning på 1:3–1:4.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Lamellirakennusten julkisivumateriaali on pitkillä sivuilla rappaus ja rakennusten päätyjen tulee olla paikalla muurattua punaista savitiiltä. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Julkisivuvärien tulee olla pitkillä julkisivuilla selvästi päätyjä vaaleampia.

Pistetalojen pääjulkisivumateriaali on puuta. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennusaloilla.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Fasadmaterialet på lamellbyggnader är puts på långsidorna, och byggnadernas ändar ska vara av rött lertegel. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. Fasadfärger ska vara klart ljusare än ändarna på långa fasader.

Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

Detaljerna och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadsytor.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % parvekkeiden julkisivujen pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Balkongernas fasadmaterial ska hålla hög kvalitet och vara täliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av balkongernas fasadyta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhäver byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Pääosalla maantasokerroksien asunnoista tulee olla oma piha.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katualueiden pintamateriaalien kanssa.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.

AK-, AP- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Louhelantien ja Norotien katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK-, AP- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai 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.

Meluntorjunta

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylity.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas. Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhävas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmaterial som huvudsakligen består av på platsen murat tegel och natursten.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostäderna i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatuområdena.

Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.

AK-, AP- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Klippstavägens och Rännilsvägens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK-, AP- och LPA- kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller ska vara i bostäder i bostäder minst 32 dB, samt i affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler minst 28 dB. Balkongerna och terrasserna mot Klippstavägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrids.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap / 130 k-m², nämä LPA-tontille pysäköintitaloon.
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 50 k-m², nämä LPA-tontille pihalle.

Asuntojen autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintitaloon.

Koko AK-korttelin vieraspysäköintiin tulee toteuttaa yhdessä vähintään 1 ap / 1500 k-m² LPA-tontin pysäköintitaloon. Koko AK-korttelin lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tonteille, tonttijaon estämättä, porraskäytävien läheisyyteen yhteensä vähintään 1 ap / 5000 k-m², nämä on päällystettävä nurmikivillä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 pp / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 pp / 30 k-m², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on oltava sääsuojattuja.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

Antalet bostädernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till omarkerade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteret tillsammans minst 1 bp / 1500 m²-vy ska genomföras för gästparkering i parkeringshus på LPA-tomten. För hela AK-kvarterets korttidsunderhållsparkering och parkering för hemtjänst ska tillsammans minst 1 bp / 5000 m²-vy reserveras på tomter, utan hinder av tomtindelningen, nära trapphusen, dessa ska beläggas med grässtenar.

Minimiantalet cykelplatser:
bostäder 2 cp / bostad, affär och serviceutrymmen 1 cp / 30 m²-vy, kontors- och arbetsutrymmen 1 cp / 50 m²-vy.
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Rakennusoikeus

Ullakolle saa sisustaa asuintiloja.

Alueelle saa rakentaa asuntojen ja asuntoyhtiön varastotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Katot

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudeltaan 1:1–1:1,5. Katemateriaali on konesaumattu pelti, betonikattotiili, tiilikatto tai ketokasvikatto. Rakennuksissa on oltava julkisivusta selkeästi erottuvat avoräystäät.

Julkisivut

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja ja niiden tulee vaihdella asunnoittain.

Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuovia tulee olla useampaa eri tyyppiä.

Pihat ja ulkoalueet

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja pensasaidalla rajattu oma piha ja katettu terassi ja katettu parveke.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

AK-, AP- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK-, AP- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai 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.

Meluntorjunta

Kvartersområde för småhus.

Stadsbild och arkitektur

Byggnader och deras fasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana och högklassiga.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

Byggrätt

Bostadsutrymmen får inredas på vinden.

På området får byggas förråd för bostäder och bostadsbolaget utöver byggrätten.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Tak

Byggnadernas takform är ett sadeltak, takvinkeln är 1:1–1:1,5. Täckningsmaterialet är maskinfogad plåt, betongtakpanna, tegeltak eller fältgrönsakstak. Byggnaderna ska ha öppna takfot som tydligt urskiljas från fasaden.

Fasader

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna och de ska variera bostadsvis.

Struktureringen av fasader och fönster ska vara vertikal.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Ytterdörrar ska vara av flera olika typer.

Gårdar och utomhusområden

Varje lägenhet ska ha en egen gård så stor som möjligt, kantad av en häck, och en täckt terrass och en täckt balkong.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

AK-, AP- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK-, AP- och LPA- kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Bullerhinder

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
LPA-tontille pihalle 1,2 autopaikkaa / asunto.
Lisäksi LPA-tontille pihalle yhteensä 2 ap vieras- ja huoltopysäköintiä varten.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1 pp / asuinhuone.
Pyöräpaikoista vähintään 80 % pitää olla sääsuojattuja.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägbuller i bostäder ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
På LPA-tomtens gård 1,2 bilplatser / bostad.
Dessutom på LPA-tomtens gård tillsammans 2 bp för gäst- och serviceparkering.

Minimiantalet cykelplatser:
1 cp / bostadsrum.
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

Koulurakennus tulee sovittaa rinteeseen ja toteuttaa rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
- Ojahaantien ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmassa
Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun suuntaan suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Ojahaantien tai Hakamaankujan varrelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Huoltopiha ja pysäköintialueet eivät saa sijaita kaupunkikuvallisesti näkyvillä sijainneilla Ojahaantietä pitkin koululle saavuttaessa.

Rakennusoikeus

Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energialaitoksen muuntamo.

Väestönsuojat ja mahdollisen rakennuksen alle sijoittuvan pysäköinnin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Katot

Rakennusten kattopintojen tulee olla pääosin kerokasvikattoa tai kattopihaa. Katoille saa sijoittaa oppimista ja liikuntaa tukevaa toimintaa, muita pihatoimintoja, taukotiloja ja aurinkokeräimiä.

Pihat ja ulkoalueet

Pihan ja pelikenttien tulee sijoittua tontin itä- ja pohjoisosiin. Pihalle ja kentille tulee järjestää kulkuyhteydet tonttia rajaavilta puisto-, viher- ja katualueilta.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Säilytettävää puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Stadsbild och arkitektur

Arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Byggnaderna ska placeras på tomten på sidan av Bäckhagsvägen.

Skolbyggnaden ska anpassas till sluttningen och genomföras som en sluttningslösning, så att skillnaden i räntesatser på tomterna på sidan av Bäckhagsvägen, Hagmarksgränden och närfriluftsområdet kan lösas på en stadsbildsmässigt hög nivå.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- längs Bäckhagsvägen och Hagmarksgränden
- i tomtens sydvästra hörn
Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Bäckhagsvägen eller Hagmarksgränden.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Underhållsgården och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man når skolan längs Bäckhagsvägen.

Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

Tak

Takytor på byggnader ska vara huvudsakligen fältgrösakstak eller takträdgårdar. Aktiviteter som stödjer lärande och fysisk aktivitet, andra gårdsfuntioner och rastutrymmen samt solfångare får placeras på taken.

Gårdar och utomhusområden

Gården och spelplanen ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplaner ska ordnas från park-, grön- och gatuområden som gränsar till tomten.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Hiilineutraalisuus

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

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

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Ne eivät saa vaikuttaa haitallisesti luonnonsuojelualueen luontoarvoihin.

Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 35 ap.

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa joko tontille tai LPA-korttelin 15697 pysäköintilaitokseen.

Tontilla pysäköinti tulee järjestää osittain tai kokonaan rakenteellisena. Maantasopysäköintialueet tulee jakaa enintään 16 autopaikan osiin puilla ja pensasistusuksilla.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Dagvatten ska fördröjas.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika 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.

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

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. De får inte påverka naturskyddsområdets naturvärden negativt.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuller i ytterskiktet i byggnader ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser är 35 bp.

Parkeringsplatser ska placeras antingen på tomten eller i parkeringsanläggningen i LPA-kvarter 15697.

På tomten parkering ska ordnas helt eller delvis som konstruktion. Parkeringsplatser i markplan ska delas in i grupper om högst 16 parkeringsplatser med träd och häckar.

VP

Puisto.

Puistoon on istutettava puurivi ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puistopolku.

Noropuistosta tulee olla jalankulkuyhteys pohjoiseen LPA-tontin jalankulkuyhteydelle.

Park.

En rad med träd ska planteras i parken och en parkstig som förbinder Rännilsparken och Bäckhagens rekreationsområde ska byggas.

Det ska finnas en gångförbindelse från Rännilsparken norrut till LPA-tomtens gångförbindelse.

VL

Lähivirkistysalue.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähivirkistysalueella.

Område för närrekreation.

Vid planering, nyttjande och underhåll av området ska områdets rekreationsvärden bevaras.

Dagvatten från Y-kvarteret får ledas och renas i Bäckhagens närrekreationsområde.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Alueelle saa sijoittaa Y-korttelin 15709 autopaikkoja.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai ritilää tai puuta. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla ja/tai rei'ityksen varioinnilla. Pysäköintilaitoksen sivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Pysäköintitalon katosta vähintään 50 % tulee olla niittykattoa. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita.

Kvartersområde för bilplatser.

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

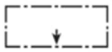
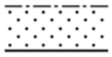
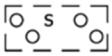
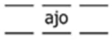
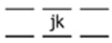
På området får placeras Y-kvarterets 15709 bilplatser.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät eller galler eller trä. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialen ska hålla hög kvalitet. Fasaden ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster och/eller variation i perforeringen. På parkeringsanläggningens sidor ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas.

Minst 50 % av parkeringshusets tak ska vara täckt med ängstak. På taket får placeras funktioner och växthus.

	Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennukseen 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 byggnaden. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.
	Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.	Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.
	Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin AK- ja AP-tonttien jätehuolto ja energialaitoksen muuntamo maantasoon.	Kvarterets AK- och AP-tomternas avfallshantering och energiverkets transformator ska placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.
	Pysäköintitalon paikoista vähintään 5 % tulee varata sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius.	I parkeringshuset ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. Laddningsberedskap ska skaffas för alla parkeringsplatser.
	AK-, AP- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.	AK-, AP- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.
	Ajoyhteydet ja avoin pysäköinti tulee toteuttaa kadunomaisesti reunakivineen ja istutuksineen. Avoimet pysäköintipaikat on päällystettävä nurmikivillä.	Körförbindelser och öppen parkering ska genomföras med på ett gatulikande sätt med kantsten och planteringar. Öppna parkeringsplatser ska beläggas med grässtenar.
	Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.	Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.
	Tontilta tulee olla jalankulkuyhteys etelään Noropuistoon.	Tomten ska ha en gångförbindelse söderut till Rännilsparken.
	Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK-, AP- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta.	Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK-, AP- och LPA- kvarteren oberoende av tomtindelningen.
SL	**Luonnonsuojelualue.**	**Naturskyddsområde.**
	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.**
1	**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.**
SIVUHAARA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYYR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15697	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LOUHELANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
15000	**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.**
IIu½	**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.**
(½)VI	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.**

	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	**Linje som anger takåsens riktning.**
	**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	**Istutettava alueen osa.**	**Del av område som ska planteras.**
	**Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Riktgivande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	**Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.**
	Suojeltava puu.	**Träd som skall skyddas.**
	Katu.	**Gata.**
	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	**Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.**
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	**Riktgivande parkeringsplats.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
(15694)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

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 planbeteckningar annat bestämts.

MUUTA

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

ANNAT

I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

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}

Alle

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	6.2.2025
Kaavan nimi	002366 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002366
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8173	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	10,8173

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	**10,8173**	**100,00**	**36700**	**0,34**	**0,0000**	**11700**
A yhteensä	1,4906	13,8	21700	1,46	1,4906	21700
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8826	26,6	15000	0,52	-1,3108	-10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7140	15,8	0	0,00	-2,7788	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,1299	19,7	0	0,00	0,1514	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
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**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**10,8173**	**100,00**	**36700**	**0,34**	**0,0000**	**11700**
A yhteensä	1,4906	13,8	21700	1,46	1,4906	21700
AK	1,3045	87,5	20340	1,56	1,3045	20340
AP	0,1861	12,5	1360	0,73	0,1861	1360
P yhteensä						
Y yhteensä	2,8826	26,6	15000	0,52	-1,3108	-10000
Y	2,8826	100,0	15000	0,52	-1,3108	-10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7140	15,8	0	0,00	-2,7788	0
VP	0,1584	9,2	0	0,00	0,0848	0
VL	1,5556	90,8	0	0,00	-2,8636	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,1299	19,7	0	0,00	0,1514	0
Kadut	1,5170	71,2	0	0,00	0,3033	0
Katuauk./torit	0,0000	0,0	0		-0,0531	0
LR	0,0000	0,0	0		-0,5533	0
LPA	0,6129	28,8	0	0,00	0,4545	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
SL	2,6002	100,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
MT	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
W yhteensä						

12 § **Asemakaavan muutos 002499 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 14 Varisto / Ulkoniitty / SP**

VD/13120/10.02.04.00/2021
SP/TKA/MJÄ/VIK

Yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle kaavoitetaan pientalotontteja 5210 k-m². Osa Ulkoniitty-nimisestä puistosta muutetaan pientalojen korttelialueeksi. Kuusi kaupungin vuokratonttia jaetaan uudestaan ja niistä muodostetaan uusia tontteja. Samalla yksittäistä tonttia Haravakujan päässä laajennetaan puistoon noin 90 m², mikä ei lisää rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 14013 ja 14022, osia kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 14009, 14011, 14012, 14013 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 14013 ja 14022 sekä osia kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 kaupunginosassa 14 Varisto.

Alue sijaitsee Variston pohjoisosan pientaloalueella Vihdintiestä itään, Martinkyläntiestä etelään ja Varistontiestä länteen.

Hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on kaupungin maanomistuksessa lukuun ottamatta tonttia korttelissa 14009.

Valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat on hakenut kaavamuutosta 22.12.2021 numerolla 002499. Asunto Oy Haravakuja 19 on hakenut kaavamuutosta 1.6.2022 numerolla 002520.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinaluetta AP.

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20 päätti, että ”erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa
a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen” ---

Vuokratonttien nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2027.

Asemakaavamuutos
Ulkoniityn puisto on yleiskaavan täydentämisaluetta ja virkistysarvoltaan vähäinen tieliikennemelun vuoksi. Alue soveltuu pientalojen korttelialueeksi.

Puistoon rajautuu viisi kaupungin vuokratonttia, jotka ovat melko suuria ja niissä on paljon käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vuokratontteja jaetaan pienemmiksi ja osia yhdessä puiston kanssa käytetään uuden yhtiömuotoisen tontin muodostamiseen.
Tälle tontille tulee rakennusoikeutta 840 k-m² ja asuntoja 7–10.

Lähelle Martinkyläntietä tulisi kolme isompaa yhtiömuotoista rivitalotonttia, joille tulisi rakennusoikeutta 3 050 k-m², noin 30–35 asuntoa. Näitä vastapäätä ja olevien vuokratonttien jatkeeksi kaavoitetaan seitsemän omakotitonttia, joille kullekin tulisi rakennusoikeutta 160 k-m².

Varistontien ja Luuvakujan kulmassa oleva tontti jaetaan kahtia ja muodostetaan uusi pientalotontti, 80 k-m². Karhekujan päätyyn muodostetaan yksi tontti nykyisen puiston alueelle, 120 k-m².

Uusia tontteja varten Niittäjäntien alkuosan katualuetta levennetään ja jatketaan ja se saisi nimen Pyöräntekijäntie. Osa Niittäjänkujasta ja Niittypolku nimetään Varistontieksi ja Niittypolku muutetaan tavalliseksi kaduksi.

Ulkoniityn puiston läntisin osa muutetaan suojaviheralueeksi, koska se ei tieliikennemelun vuoksi sovellu lähivirkistysalueeksi. Vähämeluinen eteläosa ja yhteys Varistonniityille (Leppäkukkula) jäisivät virkistysalueeksi.

Kaavan myötä muodostuu rakennusoikeutta 3 890 k-m² yhtiömuotoisille, lähinnä rivi- tai paritaloille (noin 37–45 asuntoa) ja 1 320 k-m² yhdeksälle omakotitalolle, yhteensä 5 210 k-m^2.

Samalla tehdään asemakaavamuutos, jolla Asunto Oy Haravakuja 19 tonttia laajennetaan virkistysalueelle noin 90 m², tämä ei lisää rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 7.2.2022 ja uusittu 6.11.2023.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatilaisuuksia on pidetty 1.3.2022 ja 21.11.2023.
Mielipiteitä saatiin asukkailta 28 ja muilta 11. Ne 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 kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta pientalojen kerrosalaa (5210 k-m2, noin 50 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.
Yksittäiseltä asuntoyhtiöltä on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Asuntoyhtiön muutoskustannukset maksaa hakija As Oy Haravakuja 19 ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002499 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Ulkoniitty,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Haravakuja 19 maksaa muutoskustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Asemakaavan jatkovalmistelua tulee tehdä tiiviissä vuorovaikutuksessa alueella sijaitsevien vuokratonttien asukkaiden kanssa. Nähtävillä oloaikana näiltä asukkailta tulevat muistutukset on otettava huomioon kaavan ratkaisuissa.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2025

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050-312 2132,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050-302 9416
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002499

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki
ULKONIITTY

Kaupunginosa 14, Varisto

Vanda stad
UTÄNGEN

Stadsdel 14, Varistorna

Asemakaavan muutos

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014.

1:2000

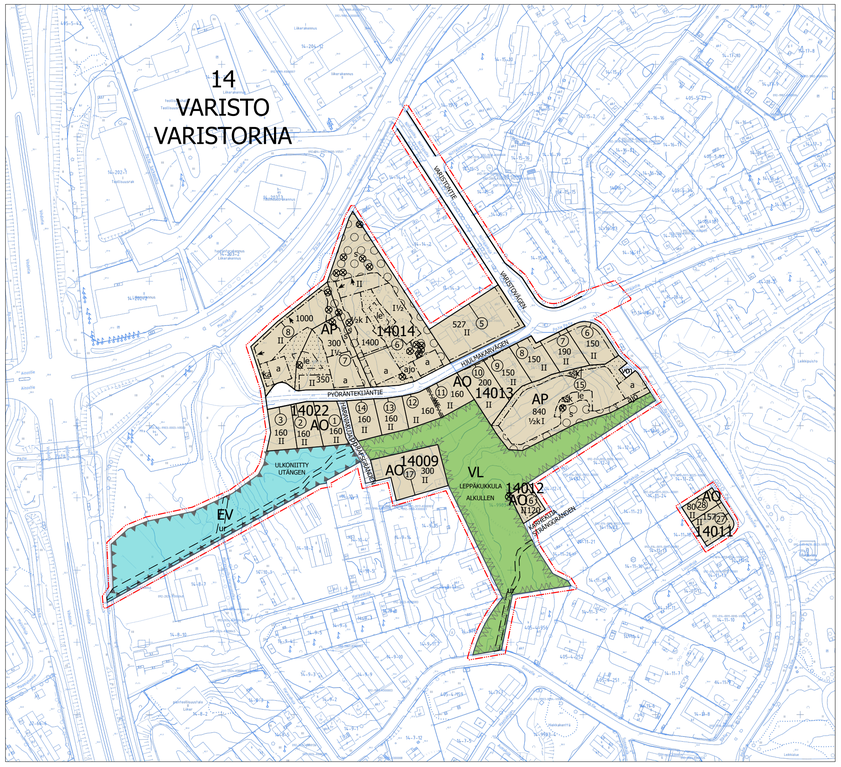
Ändring av detaljplanen

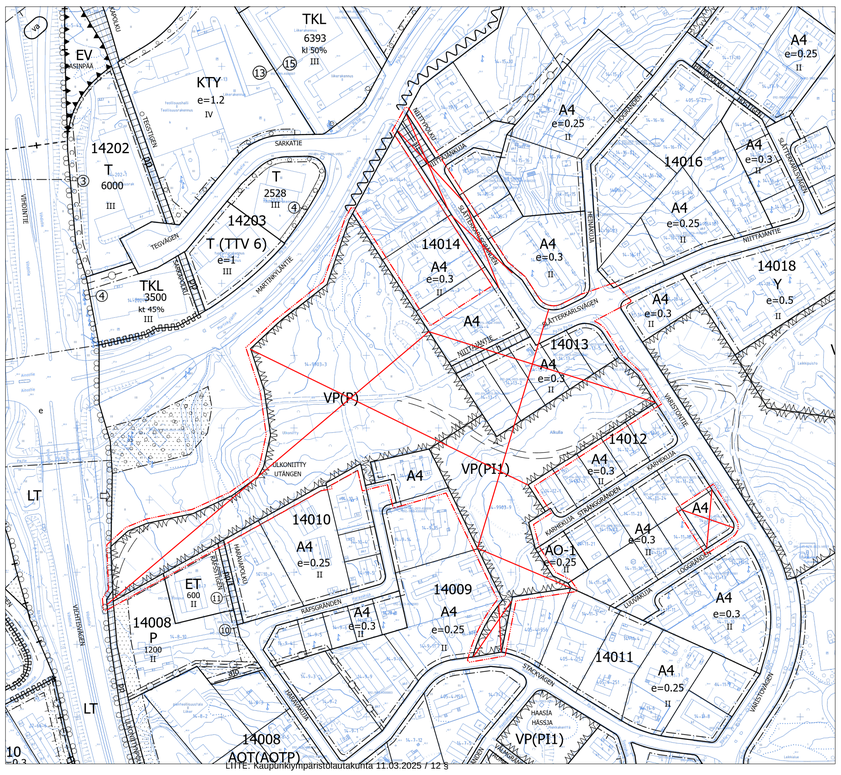
Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014 samt gatu-, rekreations- och specialområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014.

1:2000





LITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 12 §

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AP	**Asuinpientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för småhus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.
	Rakennusoikeus	**Byggrätt**
	Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- tai viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.	Utöver byggrätten får en högst 12 m² stor glasveranda, ett växthus eller en vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme byggas per bostad.
	Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.	I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.
	Katto	**Tak**
	Korttelin 14013 tontilla 15 katon tulee olla loiva pulpettikatto tai kaksilappeinen pulpettikatto, kaltevuus 1:4 - 1:10.	I kvarteret 14013 på tomt 15 ska taket vara ett flackt pulpettak eller ett pulpettak med två takfall med lutningen 1:4 - 1:10.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama katemateriaali ja kattokulma.	Bostadshus som ligger på samma tomt ska ha samma taktäckning och takvinkel.
	Julkisivut ja arkkitehtuuri	**Fasader och arkitektur**
	Pääkerroksen alapuolinen tila on verhoiltava julkisivun tapaan.	Utrymmet under huvudvåningen ska bekläs på samma sätt som fasaden.
	Asuinrakennukset on jäsenneltävä värityksen tai pintamateriaalin muutoksella vähintään kahden asunnon välein.	Bostadshusen ska struktureras med en ändring av färg eller ytmaterial med minst två bostäders mellanrum.
	Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivujen pääväritys tulee olla hillitty, mutta riissä on käytettävä voimakkaita murrettuja tehostevärejä. Värityksen tulee vaihdella rakennuksittain.	Bostadshusens fasader ska bestå av trä, puts eller bränt tegel. Fasadernas huvudfärger ska vara dämpade, men starka brutna accentfärger ska användas i dem. Färgerna ska variera mellan byggnaderna.
	Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.
	Piha	**Gården**
	Tontti on istutettava rehevästi, vihertehokkuus tulee olla vähintään 1,0.	Tomten ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,0.
	Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Säästettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.	I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.
	Tontti tulee aidata naapuritontteja ja yleisiä alueita vastaan vähintään 1,0 metrin korkuiseksi kasvavalla pensasaidalla. Tonttiliittymän kohdalla aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm.	Tomten ska inhägnas mot granntomter och allmänna områden med en häck som blir minst 1,0 meter hög. I närheten av tomtanslutningen får inte häckens höjd överstiga 80 cm. Ekonomibyggnader och carportar ska ha växttak.
	Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täytt öluiskia. Tukimuurin korkeus saa olla enintään yhden metrin.	Förutom i fråga om utrymmet under huvudvåningen ska lutningarna på sluttningstomter beaktas med tillräckliga stödmurar enligt terrängen för att det inte uppstår utfyllnadsramper som passar in dåligt i landskapet. Stödmurens höjd får uppgå till högst en meter.
	Jokaisella asunnolla tulee olla tiemelulta suojattu oleskelupiha sekä tontilla yhteinen oleskelupiha.	Varje bostad ska ha en vistelsegård som skyddas mot vägbuller och tomten ska ha en gemensam vistelsegård.
	Liikenne ja pysäköinti	**Trafik och parkering**
	Autopaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Bilplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Pysäköintialueet on ympäröitävä pensasistutuksin, mutta ne eivät saa peittää näkemäalueita tonttiliittymässä.	Parkeringsområdena ska inhägnas med häckar, men de får inte skymma frisiktsområdet vid tomtanslutningen.
	Vain ajoyhteys saa olla asfaltoitu, pysäköintipaikat ja kulkutiet asunnoille on kivettävä.	Endast körförbindelsen får vara asfalterad, parkeringsplatser och färdvägar till bostäderna ska stenläggas.
	Korttelin 14014 tonteilla 6, 7 ja 8 vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autokatokseen.	På tomterna 6, 7 och 8 i kvarteret 14014 ska minst en av bilplatserna placeras i en carport.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä 1,5 autopaikkaa / asunto. Korttelin 14013 tontilla 15 toinen autopaikka saa olla asunnon yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser är 1,5 bilplatser/bostad. Den andra bilplatsen på tomt 15 i kvarteret 14013 får ligga i anslutning till bostaden.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pyöräpaikka / 30 k-m².	Minimiantalet cykelplatser 1 cykelplats / 30 m²-vy.
	Ympäristöhäiriöt	**Miljöstörningar**
	Korttelin 14014 tontilla 6 pohjoisella ja läntisellä rakennusalalla rakennusten välinen etäisyys saa olla korkeintaan kahdeksan metriä tai yhdistettävä rakennukset riittävän korkealla meluaidalla.	På tomt 6 i kvarteret 14014 får avståndet mellan byggnaderna på den norra och västra byggnadsytan vara högst åtta meter eller så ska byggnaderna sammankopplas med ett tillräckligt högt bullerskydd.
	Korttelin 14014 tontilla 8 Vihdintietä ja Martinkyläntietä lähinnä olevien asuinrakennusten harjakorkeus tulee olla vähintään 6 metriä ja talousrakennuksen ja autokatoksen 2,5 metriä. Tämän tontin asuinrakennuksissa tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.	På tomt 8 i kvarteret 14014 taknockhöjden ska vara minst 6 meter i bostadshusen närmast Vichtisvägen och Mårtensbyvägen och 2,5 meter i ekonomibyggnaden och carporten. I bostadshusen på denna tomt ska tilluftsintagen vara försedda med filtrering anpassad till den avsedda användningen av lokalerna.
AO	**Erillispientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för fristående småhus.**
	Yleistä	**Allmänt**
	Kullekin kaavanmukaiselle tontille saa rakentaa yhden asunnon. Määräys ei koske tonttia 14009-17.	På varje planenlig tomt får en bostad byggas. Bestämmelsen gäller inte tomten 17 i kvarteret 14009.
	Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.	Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.
	Korttelissa 14022 rakennukset tulee rakentaa tontin länsireunaan. Talousrakennus, josta 30 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, tulee rakentaa kiinni asuinrakennukseen, jotta rakennus suojaa piha-aluetta tieliikennemelulta.	I kvarteret 14022 ska byggnaderna uppföras i tomtens västra kant. Ekonomibyggnaden, varav 30 m²-vy får byggas utöver byggrätten, ska byggas fast i bostadshuset så att byggnaden skyddar gårdsområdet mot vägtrafikbuller.
	Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.	I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.
	Katto	**Tak**
	Rakennuksissa on oltava harjakatto.	Byggnaderna ska ha sadeltak.
	Julkisivut ja arkkitehtuuri	**Fasader och arkitektur**
	Julkisivuvärin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.	Fasadfärgen ska gå i varma nyanser och skilja sig från de intilliggande bostadshusen.
	Asuntokohtaisessa julkisivussa saa käyttää pääasiallisesti vain yhtä materiaalia.	I varje bostadsfasad får huvudsakligen endast ett material användas.
	Talousrakennusten tulee noudattaa samanlaista arkkitehtuuria kuin tontin asuinrakennuksessa. Saman tontin rakennusten värin tulee olla sama.	Ekonomibyggnaderna ska följa samma arkitektur som bostadshuset på tomten. Byggnader på samma tomt ska ha samma färg.
	Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.
	Piha	**Gården**
	Tontit on istutettava rehevästi, vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.	Tomterna ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,2.
	Asuinrakennusten etupihat tulee liikenteelle varatuilta osin kivetä.	Bostadshusens entrégårdar ska stenläggas till de delar som de reserverats för trafik.
	Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen ajaksi.	I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**

	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.**
14	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VARIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
14013	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HARAVAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1000	**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.**
1/2k I	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puu tulee suojata rakentamisen aikana.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Träd ska skyddas under byggandet.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
ssk	**Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.**	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	**Häck som ska bevaras / 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.**
wr	**Hulevesireitti.**	**Dagvattenled.**
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
ka	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**

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, 25.2.2025 10.15

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002499 ULKONIITTY

VARISTO

Viistoilmakuva etelän suunnasta. Kaavarajaus punaisella viivalla. *© GoogleMaps*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon sekä tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002499. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2022.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 14013 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 14 Varisto).

Tonttijako:

Kortteli 14022 sekä osat kortteleista 14012, 14013 ja 14014 kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijaon muutos:

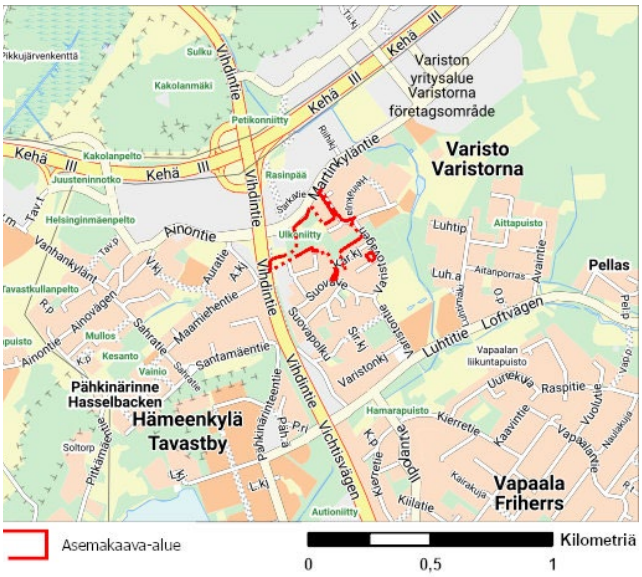
Osat kortteleista 14009, 14011, 14013 ja 14014 kaupunginosassa 14 Varisto.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisen täydennysrakentamisalueen toteuttaminen sekä kaupungin vuokratonttien tehokkaamman käytön. Yhtä yksityisessä omistuksessa olevaa tonttia laajennetaan puistoon aiemman asemakaavamuutoshakemuksen mukaisesti. Niittäjäntien alkuosaa levennetään, Niittypolku muutetaan tavalliseksi kaduksi ja katujen nimistöä muutetaan selkeämmäksi.

Kaavaan liittyy maakauppa yksityisen maanomistajan kanssa.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9416.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Variston pientaloalueen reunalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Ulkoniityn viheralueen lisäksi osia sen viereisistä kortteleista ja katualueista. Alue rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen, lännessä Vihdintiehen ja idässä Varistontiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 22.12.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2022 ja sai numeron 002499.
- Mielipiteet pyydettiin 14.3.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 22 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 9.2.2022, kun siihen lisättiin yhteystiedot mielipiteiden lähettämistä varten.
- Hankkeesta järjestettiin 1.3.2022 Teams-asukastilaisuus. Tilaisuudessa oli paikalla noin 24 henkilöä.
- Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 6.11.2023. Mielipiteet pyydettiin 12.12.2023 mennessä. Määräaikaan mennessä saapui 17 mielipidettä.

- Toinen asukastilaisuus järjestettiin Hämeenkylän koululla 21.11.2023. Paikalla oli 32 osallistujaa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet....15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....30
4. Asemakaavan kuvaus 34
4.1 Kaavan rakenne 34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 34
4.3 Aluevaraukset 35
4.4 Kaavan vaikutukset 36
4.5 Ympäristön häiriötekijät....42
4.6 Nimistö 42
5. Asemakaavan toteutus....42
6. Kaavatyöhön osallistuneet 43
7. Asemakaavan seurantalomake....44
8. Asemakaavakartta ja –määräykset....46

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vantaan Ulkoniityn asemakaava-alueen lepakkoselvitys vuonna 2022, Faunatican raportteja 43/2022, 29.9.2022
- Meluselvitys, Sitowise 12.2.2025

1. TIIVISTELMÄ

Ulkoniityn viheralue on yleiskaavan mukainen asuinpientalojen täydennysrakentamisalue, johon kaavoitetaan pientalokortteleita. Niittäjäntien alkua pitää leventää, jotta pihakatutyyppinen katu voidaan toteuttaa. Katutilaa otetaan metri sekä Niittäjäntien etelä- että pohjoispuolisista kaupungin vuokratonteista.

Tonttien vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2027 lopussa. Kaupungin linjausten mukaisesti tällaisten tonttien kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ja tonttien rajoja voidaan muuttaa. Nämä tontit voidaan jakaa, koska tontit eivät ole rakentuneet kaavan mukaisella tonttitehokkuudella eli rakennusoikeutta on jäljellä uusiin asuinrakennuksiin. Myös Luuvakuja 1 tontilla on tilaa ja rakennusoikeutta toiselle asuinrakennukselle. Niittäjäntien ja Karhekujan väliin saadaan pientalotontteja, samoin Karhekujan päähän.

Alueen nimistöä muutetaan johdonmukaisemmaksi ja Niittypolku muutetaan tavalliseksi kaduksi, jolloin sen nimeksi tulee Varistontie.

Kaavamuutokseen lisätään myös Haravakuja 19 tontti, johon on haettu kaavamuutosta jo vuonna 2012 numerolla 002189. Kaavamuutos ei ole tullut missään vaiheessa vireille, joten se on rauennut ja sitä on haettu uudelleen 1.6.2022 numerolla 002520. Muutoksessa tonttiin liitetään 87 m² Ulkoniityn viheraluetta. Muutos ei lisää tontin rakennusoikeutta.

Havainnekuva luoteesta Martinkyläntieltä/Vihdintieltä. *Anders Hedman, 17.11.2023*

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Variston pientaloalueen luoteisosassa lähellä Vihdintien ja Martinkyläntien risteystä ja myös lähellä Kehä III:a.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue kuuluu Hämeenkylään, jonka läpi kulki Suuri Rantatie nykyisiä Ainontietä ja Bölenraittia pitkin. Kaava-alue on ollut vielä 1930–1960-luvulla pelto- ja metsikkömaisemaa, jossa oli jo pientaloja. Niittäjäntie esiintyy jo 1930-luvun pitäjänkartalla.

Alkuperäistä luonnonmaisemaa on jonkin verran jäljellä läheisillä Varistonniittyjen, Raappavuorten ja Pikkujärven viheralueilla.

Kaavakartan pohjalla vuoden 1954 ilmakuva.

Kehä III:n kohdalla kulkee Porkkalasta Lahteen ulottuva murroslaakso. Luhtitien ja Martinkyläntien välissä on loivia hiekka-, moreeni- ja kalliokumpareita, joille on rakennettu pientaloja. Ulkoniitty on kuitenkin pääosin savikkoa.

Alue on lähivirkistysmetsää, joka rajoittuu teihin ja tontteihin. Alueella on ulkoiluteitä, polkuja ja pieni pallokenttä. Puiden kuntoa on seurattava.

Niittäjäntien jatkeen eteläpuolella on varttunutta kuivaa lehtoa, kasvatusmetsikköä, jossa on vaihtelevaa puustoa, pääpuulajina rauduskoivu. Länsiosassa mäntyjä ja vanhaa peltoa.

Niittäjäntien jatkeen pohjoispuolella on vanha talonpaikka, lehtomäki, joka on uudistuskypsää monipuolista sekametsää, mäntyjä, yksi tammi, myös sembraa, raitaa ja pihlajaa. Länsiosassa vanhaa peltoa.

Niittäjäntien ja Karhekujan välinen metsikkö on vanha talonpaikka, uudistuskypsää lehtomaista kangasta, missä järeitä vanhoja puita, koivuja ja kuusia, vaahteraa, pihlajaa ja haapaa.

Karhekujan länsipäässä on asutuksen keskellä uudistuskypsä mäntymetsikkö, jossa harvassa vanhaa puustoa, alikasvoksessa pihlajaa, vaahteraa ja muutama tammi.

Voimassa olevan asemakaavan 140100 selostuksessa (Kakila 25.9.1974) aluetta kuvaillaan seuraavasti:

”*Variston alue on Porkkalasta aina Lahteen ulottuvan murroslaakson reunamuodostuma-alueella, jota Varistossa osoittavat loivat koillis-lounaissuuntaiset kumparejonot.*

Kumpareiden väliset laaksoalueet ovat aitosavialuetta, joissa savikerrosten paksuus on paikoin toistakymmentä metriä. Varisto sijaitsee keskeisesti Lammaslammesta Espoon Pitkäjärveen laskevan puron valuma-alueella. Puro saa vetensä Furumossen-suosta ja Lammaslammesta sekä Martinlaakson ja Variston metsäisiltä rinteiltä. Variston kohdalla puro on suoraviivaisesti ruopattu.

Variston eteläpuolinen peltolaakso on voimakas tuulensola. Alueen metsäiset välialueet toimivat sivuvedenjakajina. Kasvillisuuden peittäminä ne tasaavat vesioloja pidättäen sulamis- ja sadevesiä auttaen imeytymistä aina pohjavesiksi asti.

Metsäalueet käsittävät useita metsätyyppejä, pääasiassa kuitenkin lehto- ja mustikkatyypin metsiä. Puustoltaan metsät ovat runsaslajisia, mutta ylitiheitä ja yli-ikäisiä. ”

Alue on toteutunut tämän voimassa olevan kaavan mukaisesti, jolloin maisema on muuttunut rakentamisen myötä.

Maanpeite, katupuut (pihlajia ja vaahteroita) ja arvopuut (mäntyjä, yksi tammi).

Vesistöt ja vesitalous

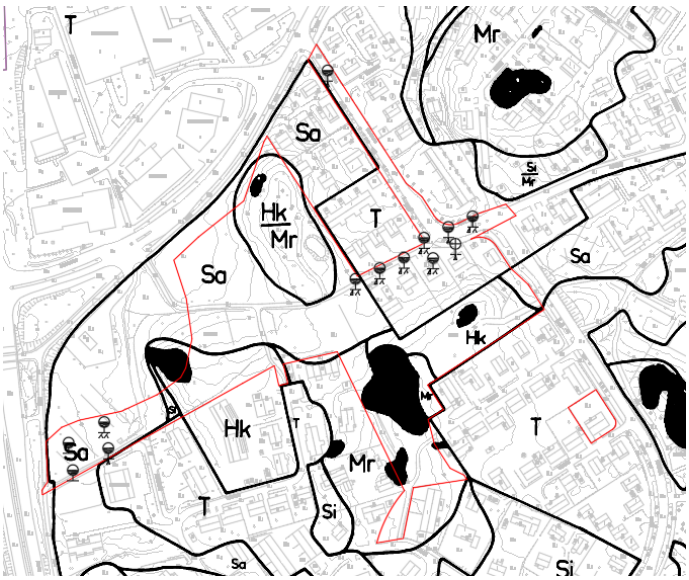
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on rakentamatonta ja rakennetut osat katuja ja tontteja. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä (0–1 m) on täyttöä, savea, hiekkaa, moreenia ja paikoin myös avokalliota.

Pohjatutkimusten mukaan pintamaan/täytön (0–1 m) alla on enimmillään noin 12 m paksu kerros savea/silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat suhteellisen ohuen hiekan ja soran kautta pohjamoreeniin. Kairaukset ovat päättyneet kovaan pohjaan, kiveen tai kallioon noin 1–17 m syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 1.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä.



Kuva 1: *Maalaji- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)*

Topografia

Alue nousee lännestä itään päin. Korkeimmat kohdat ovat kaava-alueen keskellä. Maaston korot rakennettavalla alueella vaihtelevat +28 ja +38 metrin välillä, puistoksi jäävällä alueella maasto nousee +40:ään metriin. Suurin osa uusista tonteista sijoittuu rinnemaastoon.

Kasvit ja eläimet

Alueella on tehty lepakkoselvitys (Faunatica 2022), jossa todettiin, että lepakot on mahdollista huomioida maankäytössä. Selvitysalueelta rajattiin kaksi luokan III lepakkoaluetta (kuva 2), joista toinen on kaavamuutosalueella (Leppäkukkulan alue Karhekujan pohjoispuolella). Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa koskee luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Koska lisääntymispaikka sijaitsee jo rakennetulla alueella, kaavamuutos ei varsinaisesti uhkaa itse lisääntymispaikkaa. Niittäjäntien ja Karhekujan väliin olisi hyvä jättää puustoa pohjanlepakoiden suojaksi.

Lepakkoselvityksen Kuva 2. *Faunatica Oy 2022*

Muut alueella tavatut kasvit tai eläimet eivät estä rakennustoimintaa (LSL 82 §).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisevää metsäistä aluetta. Nykyisen katualueen ja kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen osalta alue on läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa.

Kaavamuutosalue sijoittuu osin rinteeseen, minkä vuoksi kaavoitettaville tonteille valuu vesiä ympäröiviltä alueilta. Lisäksi kaavamuutosalueen poikki kulkee avo-ojia.

Kaavamuutosalue kuuluu Varistonojan valuma-alueeseen. Nykytilanteessä rakentamattomalle alueelle satavat vedet imeytyvät osin maahan ja osin johtuvat ojissa edelleen Martinkyläntien hulevesiviemärilinjaan. Martinkyläntien hulevesiviemärilinjasta vedet johtuvat Varistonojaan, joka alittaa Kehä III:n ja Vihdintien ja päätyen lopulta Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet virtaavat jälleen Kehä III:n alitse Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki lounaaseen purkautuen lopulta Kurttilassa mereen.

Kaava-aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Niittäjäntien pää. *Timo Kallaluoto 22.6.2022*

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Varistossa asui vuoden 2021 lopussa 2 271 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella laskien kuitenkin tasaisesti. Eniten asukkaita on ollut 1980-luvulla, noin 600 asukasta enemmän kuin nykyään. Varistontien alkupäähän on rakennettu jonkin verran lisää asuntoja viime vuosina ja Luhtitien varrelle ollaan kaavoittamassa lisää asuntoja. Varistossa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Myyrmäen suuralueen asukasluku oli 58 212 henkeä, missä on kasvua reilut 6 000 henkeä viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alueella on kuusi omakotitaloa ja yksi paritalo. Kaava-alueeseen rajoittuvilla tonteilla ja koko lähialueella on enimmäkseen omakotitaloja sekä muutamia rivitaloja, Haravakujalle on myös valmistumassa yksi kaksikerroksinen kerrostalo sekä kaavoitettavana yksi palveluasumisen kohde.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen ikäjakaumasta päätelleen alueella asuu edelleen sinne 1970- ja 1980-luvulla muuttaneita, mutta todennäköisesti asukkaiden ikärakenne nuorentuu lähivuosien aikana.

Palvelut ja työpaikat

Julkisista palveluista lähimpinä ovat päiväkoti noin 400 metrin sekä yhtenäiskoulu noin 500 metrin etäisyydellä.

Kaupallisista palveluista lähellä ovat kaksi päivittäistavarakauppaa, pikaruokaravintoloita ja huoltoasemia. Lähellä on myös Variston ja Petikon yritysalueet, joista löytyy runsaasti tilaa vaativan sekä erikoistavaran kauppoja. Palvelut ovat myös lähes ainoita alueen työpaikkoja. Petikko-Varistossa on myös kaupan ja tuotannon työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pientalovaltaista aluetta. Lentomelun vuoksi pohjoisempana ei voi olla asumista. Läheisillä suurilla liikenneväylillä eli Kehä III:lla ja Vihdintiellä on jonkin verran esteja meluvaikutuksia.

Virkistysalueeksi jäävää puustoa. *Timo Kallaluoto 22.6.2022*

Kaupunkikuva

Pientaloalue on matalaa ja melko monimuotoista. Rakentamisen pääpaino on 1970- ja 1980-luvuilta, mutta vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta ja uusimmat aivan viime vuosilta.

Virkistys

Ulkoniitty on toiminut lähimpien asukkaiden lähimetsikkönä ja laajemman alueen asukkaille ulkoilu- ja läpikulkureittinä. Suunnittelualueen itäpuolella on laajempi Varistonniityn virkistysalue, joka yhtyy Raappavuorten virkistysalueeseen. Varistosta on myös melko lyhyt matka Petikon metsiin. Varistonniityn läpi virtaa Varistonoja. Etelän suunnalla on Vapaalanmetsän virkistysalue sekä Vapaalan liikuntapuisto.

Nykyinen ulkoilupolku Leppäkukkulalla. *Mikko Järvi 19.1.2022*

Liikenne

Autoliikenteen suhteen alueen yhteydet ovat erittäin hyvät suurten liikenneväylien vuoksi.

Julkinen liikenne on bussilinjojen varassa. Linja-autoja kulkee moneen suuntaan, myös Vantaankosken juna-asemalle. Vihdintiellä kulkee suora linja Elielinaukiolle ja Luhtitietä pitkin kulkee runkoliikenteen linja muun muassa Myyrmäkeen.

Kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat monipuolisia ja sujuvia. Sekä Vihdintiellä, Martinkyläntiellä, Kehä III:n varrella että Luhtitiellä kulkevat tavoiteverkon mukaiset pääpyöräreitit. Pyöräreittejä kulkee myös Varistonniityssä ja Varistontiellä. Vuonna 2022 kaupunkipyöräasema oli Ainontiellä noin 500 metrin päässä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Haravakujalla ja -polulla, Varistontiellä, Niittäjäntiellä, Karhekujalla ja Luuvakujalla.

Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso alueella on +77.00. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Haravakujalla ja -polulla, Varistontiellä, Niittäjäntiellä, Karhekujalla ja Luuvakujalla.

Alueen jätevedet johdetaan Variston kautta uudelle Petikon jätevedenpumppaamolle, josta vedet johdetaan paineviemärissä Askistoon. Askistossa uusi paineviemäri liitetään Askiston jätevedenpumppaamolta lähtevään paineviemäriin. Askiston pumppaamolta jätevedet johdetaan paineviemärissä Hämeenkylän halki etelään Espooseen. Espoossa jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Haravakujalla ja -polulla, Varistontiellä, Niittäjäntiellä, Karhekujalla, Luuvakujalla ja Martinkyläntiellä.

Osa kaavamuutosalueen nykyisten kiinteistöjen hulevesistä johdetaan Karhekujan ja Niittäjäntien hulevesiviemäreihin ja osa vesistä johdetaan Alkullan ja Ulkoniityn viheralueille.

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen vedet johtuvat edelleen Martinkyläntien hulevesiviemärilinjaan. Hulevesiviemäri purkaa Martinkyläntien eteläpuolella avo-ojaan. Avo-oja johtaa vedet Varistonojaan, joka virtaa luoteeseen alittaen Kehä III:n ja Vihdintien ja päätyen lopulta Pikkujärveen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunoille. Johdot kulkevat Martinkyläntien, Haravakujan, Niittäjäntien, Karhekujan ja Varistontien katualueilla. Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon, ensisijaisesti Martinkyläntieltä.

Alueella voidaan hyödyntää myös maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on alueen ympärillä. Muuntamo sijaitsee viheralueella Varistontie 24 kohdalla. Alueelle tarvitaan mahdollisesti myös uusi muuntamo. Sille varataan tilaa Martinkyläntien varrelta korttelin 14014 läheltä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on lentomelualuetta 2 (Lden 55–60 dB) sekä lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, mikä edellyttää asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi vähintään 35 dB.

Tieliikennemelu päiväaikaan on Martinkyläntien läheisyydessä 60–65 dB ja Ulkoniityn avoimella alueella 55–60 dB. Idempänä päiväaikaan melutaso on 50–55 dB ja osittain 45–50 dB. Yöaikaan melutaso vaihtelee länsiosan 50–55 dB:stä itäosan alle 45 dB:iin. Melumalli on vuodelta 2021.

Alueella ei ole todettu saastunutta maaperää eikä läheisyydessä ole Seveso-laitoksia.

2.1.4 Maanomistus

Koko kaavoitettavan alueen omistaa Vantaan kaupunki laajennettavaa Haravakuja 19 tonttia lukuun ottamatta. Kaava-alueella on kuusi vuokratonttia, joilla on omakoti- ja paritaloja.

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 Tavoitteena on myös, että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä ja luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

=> *Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

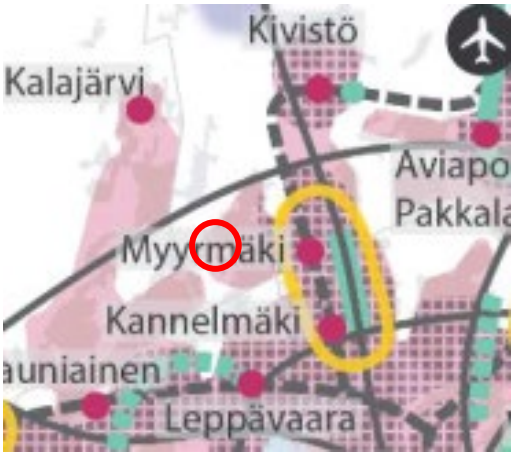
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

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 lentomelualuetta (Lden 55 – 60 dBA). Petikko-Variston alueelle on merkitty kaupan alue ja Myyrmäki on keskustatoimintojen aluetta.
=> *Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.*

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. 95 % asumisesta sijoitetaan ensisijaiselle

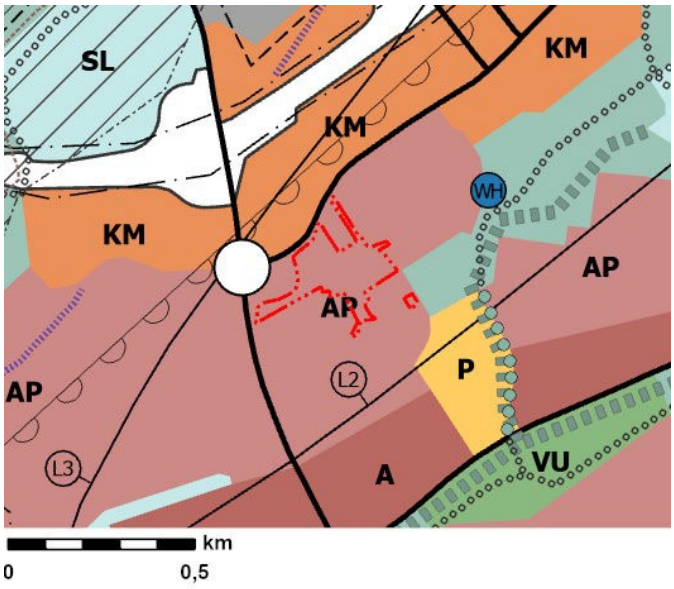
vyöhykkeelle. Pientaloasumista edistetään.
(HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023; MAL-sopimus 2024–2035 Kh 7.10.2024)



Ensisijaisesti kehitettävä vyöhyke.

=> Asemakaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. Kaava edistää pientaloasumista.

Yleiskaava



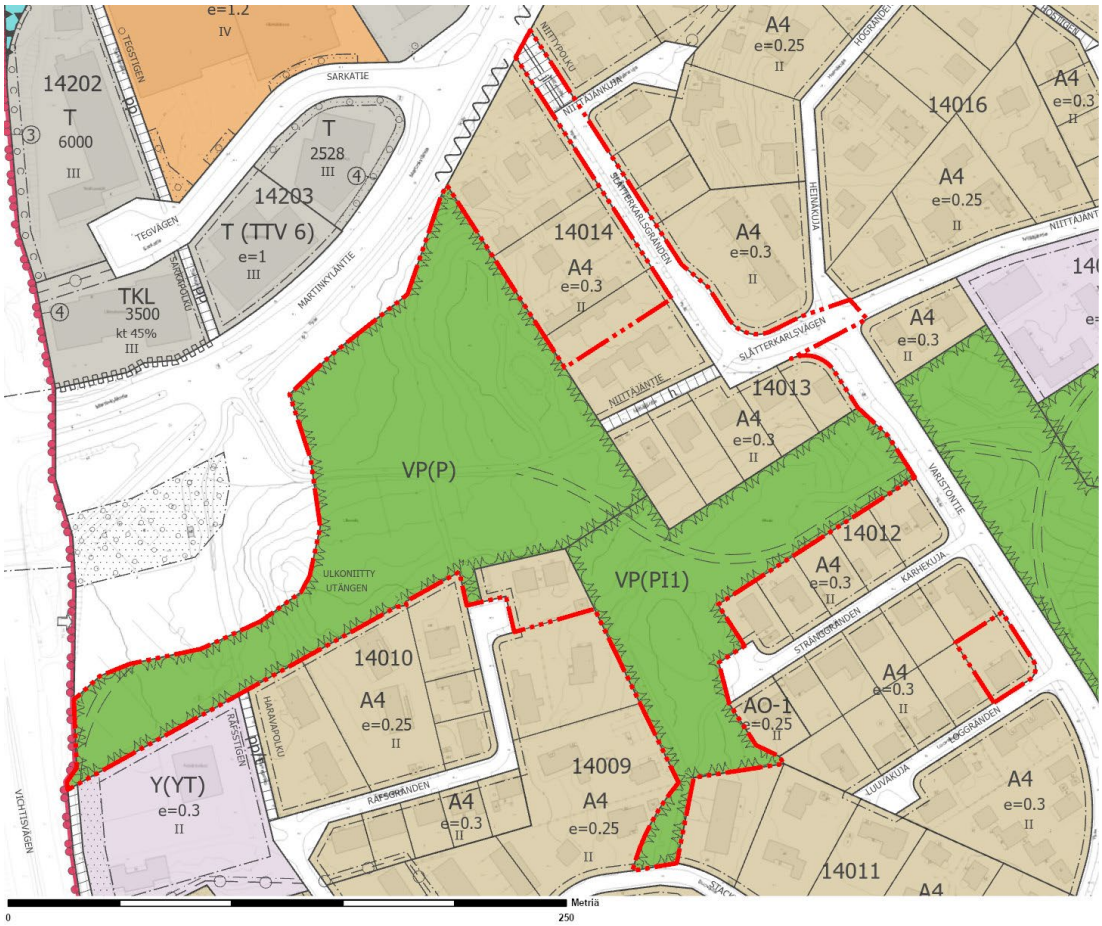
Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

=> Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita erityispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla tulee varmistaa. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita.

Alue on myös lentomeluvyöhykettä L2 (LDEN 55-60 dB). Vihdintie ja Martinkyläntie ovat tärkeitä paikallista tai seudullista liikennettä palvelevia väyliä ja niiden risteysalueella on eritasoliittymävaraus.

Asemakaava



Alueella on voimassa pääosin asemakaava nro 140100 (SM 8.7.1976). Siinä korttelialueet ovat asuntorakennusten korttelialueita (A[4]), jossa jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m. Rakennusten suurin kerrosluku on II ja tonttitehokkuusluku e=0.30. Ulkoniitty on puistoaluetta (P) ja sen eteläpuolinen alue istutettava puistoalue, jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakenteita. Niittäjäntien alkuosa on yleiselle jalankululle varatun katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu ja Niittypolku yleiselle jalankululle varatun katualueen osa, jolla julkinen liikenne on sallittu.

Pienellä osalla Karhekujan päätä on voimassa asemakaava 001231 (Kh 14.8.1995), joka käsittää katualueen osan lisäksi viereisen omakotitontin.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: ***kartta.vantaa.fi***

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 20
”Päätettiin, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa
a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksien mukaan voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen, ---”

Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.12.2021. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002499 ja se hyväksyttiin kaavoitusohjelma 2022-2024:ään kaupunkiympäristölautakunnassa 18.1.2022. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2022.

Kiinteistöt ja tilat lähetti vuoden 2022 alussa kirjeen vuokratonttien haltijoille, jossa kerrottiin kaavamuutoksen hakemisesta ja vireilletulosta sekä kaupunginhallituksen päätöksestä vuokrasopimusten uusimisen yleisistä vuokrausperusteista (9.9.2019, § 20).

Haravakuja 19 on hakenut kaavamuutosta vuonna 2012. Siinä haettiin noin 100 m² suuruista tontin laajennusta puistoon. Muutosta ei ole otettu kaavoitusohjelmiin ja se on rauennut viiden vuoden päästä hakemuksesta. Tontin omistaja on hakenut muutosta uudelleen 1.6.2022 ja se käsitellään tämän kaavatyön yhteydessä.

Uusi osallistuminen suoritettiin vuoden 2023 loppupuolella, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin tarkempi luonnos kaavan muuttamisesta. OAS lähetettiin 6.11., asukastilaisuus pidettiin 21.11. ja mielipiteet pyydettiin 12.12. mennessä.

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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin 7.2.2022. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 12.2.2022 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 7.2.2022 sekä Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022. Mielipiteitä pyydettiin 14.3.2022 mennessä.

Asukastilaisuus pidettiin Teams-kokouksena 1.3.2022. Tilaisuudessa oli 24 osallistujaa.

Määräaikaan mennessä saatiin 16 mielipidettä, myöhästyneenä seuraavana päivänä neljä ja myöhemmin vielä kolme. Mielipiteistä viisi oli muilta kuin asukkailta. Asukkaiden mielipiteissä oli mielipiteen lähettäjän lisäksi noin 20 muuta allekirjoittajaa. Osa asukkaista oli lähettänyt useamman mielipiteen.

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa.
- Vantaan Energia Oy:llä ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ollut huomauttamista. Myöhemmin Vantaan Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että kaavamuutoksessa tulee varautua muuntamon sijoittamiseen kaava-alueella.
  - *Muuntamolle varataan paikka katualueelta Martinkyläntien varrelta.*
- Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa eikä sitä ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.
- Finavia Oyj toteaa mielipiteessään, että kaava-alueen sijainnin vuoksi lentokoneiden melu on jatkuvaa ja jokapäiväistä ja että Lden 55 dB ylittävälle lentokonemelualueelle ei tule sijoittaa uusia asuinalueita. Finavia on huolissaan enenevästä asuinalueiden laajentamisesta lentokonemelualueelle. Finavian mukaan kaupungin tulee tarkoin harkita, onko uuden asutuksen osoittaminen kyseiselle alueelle välttämätöntä. Lisäksi Finavia katsoo, että ääneneristävyysvaatimukset ovat asumisviihtyvyyden kannalta minimivaatimus.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan muun muassa, että kaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille ja että vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää.
- Mielipiteessä 1 asukas vastustaa kaavamuutosta, koska sen myötä alueesta tulee puistomaisen ja väljän sijaan ahdas ja vilkas. Tontti rajoittuu metsään, mikä oli tärkeä ostoperuste. Kaavamuutos estää pihan parantamisen. Metsässä asuu paljon lintuja ja oravia ja metsässä on paljon vanhoja puita, joita tulisi suojella. Niittäjäntien leventäminen tekee tontista hankalan, kun pysäköintiin tarkoitettu etupiha pienenee oleellisesti. Rakentamisvaihe heikentää asuinolosuhteita merkittävästi melun ja pölyn vuoksi eikä pihaa voisi juuri käyttää. Myös liikenne lisääntyy, mikä vähentää asumismukavuutta ja turvallisuutta.
  - *Alueen tonttitehokkuus e=0.30, josta suuri osa on käyttämättä. Katualuetta otetaan vain metri eteläpuolen tonteilta eikä kaksi kuten alun perin oli ehdotettu. Rakennustyön aikainen haitta on tilapäinen. Tulevan rakentamisen tuottama liikennemäärä on vähäinen. Pihan laitteet tulee omistajan poistaa tai sitten ne lunastetaan.*
- Mielipiteessä 2 asukas esittää, että Luuvakuja 1:n mahdolliselle lohkottavalle tontille kulku olisi Varistontieltä eikä Luuvakuja 1 tontin kautta. Asukas on myös harmissaan alueen tuhoutuvista virkistysalueista.
  - *Ajo lohkottavalle Luuvakuja 1:n tontille tulee Varistontieltä. Kaavoittaja oli paikallakäynnin yhteydessä antanut asiasta vahingoissa väärää tietoa. Alueelle jää runsaasti virkistysalueita, vaikka siitä pieni osa jää rakentamisen alle.*
- Mielipiteessä 3 asukkaan mukaan Vantaan kaupunki ei nykyisellään pysty tarjoamaan riittäviä palveluja veroa maksaville asukkaille eikä arvosta vanhoja pientaloasukkaita. Vuokratonteilla asuvia kohdellaan törkeästi, asukkaita ei kunnioiteta. Pientaloasukkaat ajetaan entistä ahtaammalle, tontit pienenevät entisestään, lumet eivät mahdu tonteille. Nykyinen vähäinenkin liikennemelulta ja saasteilta suojaava puusto häviää, viheralue ollut henkireikä. Miten 300–400 vuotta vanhojen mäntyjen käy?
  - *Yleiskaavan päätavoitteita ovat kaupungin kasvuun varautuminen kasvavan kaupungin tiivistäminen ja kaupunkirakenteen eheyttäminen. Asemakaavalla ei vaikuteta palvelujen järjestämiseen. Terveyspalvelut järjestää nykyään Vantaan ja Keravan hyvinvointialue. Kaupunki järjestää kaikille oppivelvollisille koulun. Kaupunki tarjoaa päivähoidon ja koulupalvelut, mutta niiden tarjoaminen ei ole asemakaavakysymys. Pankkipalvelut yksityisiä. Tonteilla on runsaasti käyttämätöntä*

rakennusoikeutta, joka hyödynnetään rakentamiseen. KH on katsonut, että tonttien maankäyttö tarkastellaan vuokrasopimusten päättyessä. Kadun leventäminen tarvitaan yleiskaavan täydennysalueen toteuttamiseen. Katu on tarpeen pääsemiseksi. Puusto vaikuttaa melun sirontaan, ei juurikaan äänitasoon. Rakentamisalue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vanhoja mäntyjä säilytetään.

- Mielipiteessä 4 asukkaan tontista on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyssä luonnoksessa ollut tarkoitus lohkoa uusi pieni tontti, mikä estäisi nykyisen kulun tontille. Muutakaan vaihtoehtoa ei kuitenkaan ole. Asukkaan mukaan rakennuksen käyttö- ja myyntiarvo romahtaisi. Tontti on jo nykyisellään muita korttelin tontteja pienempi ja sillä on huomattavia korkoeroja. Asukkaan mukaan suunnitelmasta näkee, ettei suunnittelija ole käynyt paikan päällä toteamassa, mikä on järkevää ja mahdollista toteuttaa, eikä Vantaan kaupunki arvosta viihtyisää omakotiasumista, vaan yrittää pilkkoa olemassa olevia tontteja pieniksi ja epäkäytännöllisiksi, vaikka tontin haltijat ovat maksaneet verota ja tonttivuokrat kaupungille vuosikymmenten ajan. Tontin haltijoille ei ole missään vaiheessa esitetty rakennusoikeuden täysimääräistä käyttöä.

  - *Suunnittelija on käynyt paikan päällä ja on todettu, ettei uuden rakennuspaikan kaavoittaminen tontille ole mahdollista kulkuyhteyden ja korkoerojen vuoksi.*

- Mielipiteessä 5 todetaan, että Karhekujan kääntöpaikka ja sitä ympäröivä viheralue toimii lumen läjityspaikkana. Jos Karhekujan päähän nykyiseen puistoon kaavoitetaan uusi omakotitontti, lumen läjittäminen vaikeutuu nykyisestäänkin ja lisää kuluja, kun lunta pitää kuljettaa muualle. Karhekujan korkeustaso on liian korkealla suhteessa rakennuksiin, mikä aiheuttaa ongelmia tonteille ja rakennuksille, kun hulevedet kadulta johtuvat niille. Uuden tontin myötä kääntöpaikkaa pitäisi jatkaa puistoon päin, jossa maa nousee entisestäänkin. Tämä voimistaisi nykyisiä ongelmia. Näiden haasteiden vuoksi asukas ehdottaa uuden tontin kaavoittamisen jättämistä pois kaavasta.

  - *Toistaiseksi ei ole mitään syytä laajentaa kääntöpaikkaa puiston suuntaan uuden tontin takia. Eikä kääntöpaikan korkeutta tarvitse korottaa tontin rakentamisen takia. Uusi tontti ei oleellisesti heikennä tai vaikeuta talvikunnossapitoa, koska kääntöpaikan päähän jää edelleen lumitilaa. Katujen kunnossapitoon voi olla yhteydessä, jos lumien läjitys haittaa tonttiliittymän käyttöä.*

- Mielipiteen 6 laatija on alueen alkuperäisasukkaita, rakentanut asuntonsa 1978. Asukas kertoo asuneensa lähistöllä jo vuodesta 1954 perheensä kanssa. Asukas ehdottaa viheralueen nimeämistä kielometsäksi, koska metsikössä kasvaa paljon kieloja sekä valkovuokkoja. Puustosta hän mainitsee suuren tammen, mäntyjä sekä lehtikuusen, jonka arvelee olevan Vantaalla harvinainen. Näiden säilymisen vuoksi uudisrakentamisen määrää metsikköön pidetään kohtuuttomana. Asukkaat käyttävät metsikköä aktiivisesti, minkä voi todeta alueen polkuverkostosta. Mielipiteessä mainitaan myös Karhekujan kääntöpaikan päädyn käyttämistä lumitilana, minkä poistaminen aiheuttaa ongelmia. Mielipiteessä halutaan myös selvyys asemakaavan puistoalueiden eri merkinnöistä ja niiden eroista ja mainitaan virhe osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä Haravakujan varren tonttitehokkuutta. Mielipiteen antaja lähetti myöhemmin keväällä 2022 kuvia kieloista ja valkovuokoista Karhekujan ja Niittäjäntien väliseltä alueelta.

  - *Säilytettävät puuyksilöt kartoitetaan vielä eikä puustoa saa kaataa turhaan. Mitkään mielipiteessä esitetyt kasvilajit eivät kuitenkaan ole suojeltavia lajeja. Kielo ei estä alueen rakentamista. Ulkoniityn metsäinen osuus säilyy osin ja siellä olevia polkuja säästyy. Asemakaavassa on tosiaan kaksi erilaista puistoaluetta. Ulkoniityn viheralue on kaavassa puistoaluetta P ja eteläisempi nimetön istutettava puistoalue, jolle saa rakentaa leikkipuistotoimintaa palvelevia rakenteita Pl[1]. Tälle puistolle ei kuitenkaan nykyisen asemakaavan voimassaoloaikana ole toteutettu kaavan mukaista leikkipuistotoimintaa tai istutettu mitään.*

- Mielipiteessä 7 vastustetaan rakentamista, koska rakennusten tieltä kaadettaisiin puut, jolloin ilmanlaatu huononee, lähimetsä parantaa asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia, luontoarvot kärsivät ja alueen viihtyisyys häviää. Myös metsikön nykyiset käyttäjät menettäisivät kosketuksen luontoon ja uudet asukkaat kokisivat kulkijat häiriöksi, eikä eläimillä olisi enää paikkaa missä olla.

  - *Ulkoniitty on yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisaluetta ja nykyistä kasvillisuutta tulisi säilymään nykyisen polun ympärillä. Kulkuyhteys Vihdintien ja Varistontien välillä säilyy. Varistontien itäpuolella on laajat virkistys- ja luontoalueet.*

- Mielipiteessä 8 vastustetaan täydennysrakentamista, koska se alentaa kiinteistöjen arvoa ja lähimetsässä lähialueen lapset leikkivät ja alueen asukkaat ulkoilevat. Metsiköllä on kiistaton arvo asumisen rauhan ja viihtyisyyden kannalta. Täydennysrakentamisen täytyy toteutua muutoin kuin vähentämällä välittömässä läheisyydessä sijaitsevien kiinteistöjen arvoa ja asumisviihtyvyyttä.

  - *Alue on yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisen aluetta, koska se on palvelujen ja hyvin liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uusien asuinalueiden rakentaminen kauas kunnallisteknisitä verkoista on kallista ja sen myötä yleensä menetetään täydennysrakentamista enemmän luontoarvoja ja on muutenkin vähemmän ekologista. Asunnon arvon muutosten arviointi ei ole yksiselitteistä ja siihen vaikuttaa moni asia. Pääsääntöisesti asunnon arvo laskee ajan kuluessa, mutta alueella tapahtuvat muutokset voivat nostaa alueen arvoa. Täydennysrakentaminen yleensä nostaa alueen arvoa, vaikka alueen asukkaat kokevat asian toisin.*

- Mielipide 9 on yhteensä 15 asukkaan allekirjoittama. Mielipiteessä vastustetaan rakentamista Ulkoniityn itäpuoliselle puistoalueelle. Syitä vastustamiseen ovat muun muassa ilmastonmuutoksen ehkäiseminen sekä alueen viihtyisyys ja turvallisuus, lisäksi tontit on sijoitettu liian tiheästi ja epäedullisiin paikkoihin. Viheralueet ovat hiilinieluja, joita pitää säilyttää, aluetta käytetään virkistykseen ja kuntoiluun, puut suojaavat kuumuudelta, melu ja pöly lisääntyvät, jos puusto häviää ja alueesta tulee turvaton lapsille. Kaavassa on tarkoitus saada aikaan mahdollisimman tiivistä rakentamista, minkä seurauksena tontit olisivat pieniä ja taloista tulisi kellari- ja ullakkotilojen vuoksi käytännössä nelikerroksisia. Kaupunki ei ole vaatinut tonttien rakennusoikeuden täysimääräistä käyttämistä eikä vuokralaisia voi kohdella mielivaltaisesti vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä. Aikoinaan talojen rakentamiseen on saatu aravalainaa, jolloin ehtona oli enintään 120 hum² suuruiset asunnot, joten tonttien rakennusoikeutta ei ole edes voinut täysimääräisesti käyttää. Liian tiheä täydennysrakentaminen lisää liikenneturvallisuusongelmia eikä tonttikaduilla ole edes jalkakäytäviä ja kunnossapito-ongelmat lisääntyisivät etenkin talvisin. Korkeuserot Ulkoniityn itäosassa ovat suuret, mikä tekee rakentamisesta haastavaa ja ajoväylät olisivat jyrkkiä. Tämä lisää hulevesiongelmia. Ulkoniityn Martinkyläntien eteläpuoleiselle peltoalueelle uusia tontteja voi sijoittaa, jos ajo niille tulisi Martinkyläntieltä. Täydennysrakentamisessa pitäisi ottaa huomioon alueen yleinen viihtyvyys. Nyt suunnitelmien motiivina vaikuttaa olevan kapeakatseinen rakennusalan maksimointi. Pientaloalueiden tiivistämisen sijaan kaupungin tulisi myös edistää uusia asuinalueita.

  - *Rakentaminen valitettavasti yleensä vähentää olemassa olevaa kasvillisuutta. Kaupunki pyrkii edistämään kasvillisuutta säästävää rakennustapaa. EU:n ennallistamisasetuksessa ei puututa suojelun tapoihin eikä se ole vielä voimassa. Kaupungeissa tehtävät toimenpiteet olisivat vaikutuksiltaan pieniä verrattuna metsätaloutta tai soita koskeviin toimiin. Viherrakenne ja virkistysalueiden saavutettavuus ovat olleet tärkeä osa uutta yleiskaavaa laadittaessa ja niitä kehitetään jatkuvasti. Myös luonnonsuojelualueiden määrä lisääntyi yleiskaavassa merkittävästi. Alueen läheisyydessä on suuria virkistysalueita. Viheralue ja polkuyhteys Vihdintien ja Varistontien välillä on tarkoitus säilyttää. Vuokratonttien vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tonttien kokoa voidaan muuttaa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Tonttien vuokranmääräytymisperusteet muuttuvat uuden vuokrasopimuksen myötä, jonka vuoksi vuokralainen joutuu maksamaan*

käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Tämän vuoksi tontin pienentäminen on monessa tapauksessa myös vuokralaisen etu, koska vuokrahinnat nousevat huomattavasti. Valtio on asettanut kaupungille huomattavan kovat vaatimukset asuinkerrosalan lisäämiseksi, jotta kaupunki voisi vastata kaupungistumisen aiheuttamaan kasvuun ja asuntojen kysyntään. Kaavamuutos vastaa osaltaan pientalojen kasvavaan kysyntään.

- Mielipiteessä 10 toivotaan Niittäjänkujan läpiajokiellon säilyttämistä, koska se lisäisi liikennettä ja aiheuttaisi asukkaille häiriötä. Kulku Ulkoniityn uusille tonteille tulisi osoittaa Martinkyläntien kautta, koska Niittäjäntien leventäminen ja ajoyhteyden luominen huonontaisi jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita ja aiheuttaisi häiriötä rauhallisella alueella. Täydennysrakentamiseen suunniteltu alue on alueen asukkaille erittäin tärkeä lähivirkistysalue, jonka säilyttäminen on tärkeää ja puuston kaataminen lisäisi liikenteen melua ja vähentäisi viihtyisyyttä. Täydennysrakentamisalueelta on kuulemma löytynyt muinaisen asumisen jäänteitä, muun muassa kivikirves. Tästä on ollut tietoa alueella aikoinaan asuneella entisellä kaupunginjohtaja Juhani Paajasella.

  - *Niittäjäntien läpiajokielto ei ole riippuvainen kaavahankkeesta. Voimassa olevassa kaavassa on kaavamerkintänä jl, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue, missä julkinen liikenne on sallittu. Riippumatta kaavamuutoksesta läpiajokieltomerkit voi mahdollisesti säilyttää. Läpiajokiellon säilyttämistä mietitään vielä kaavan edetessä. Läpiajokiellon noudattamisen valvominen on toki hankalaa. Martinkyläntie on katuluokaltaan korkeammassa asemassa kuin Niittäjänkuja/Varistontie ja siellä tulisi minimoida liittymien määrä.*

    Niittäjäntien uudellakin maankäytöllä liikennemäärän lisääntyminen arvioidaan vähäiseksi. Niittäjäntien liikennetekninen mitoitus vaatii katualueen leventämistä.

    Kaupunginmuseolla ei ole tietoa alueen muinaisesta asumisesta alueella.

- Mielipiteessä 11 on viisi asiakohtaa. Ensimmäisessä todetaan, ettei sanamuotoa pyritään säilyttämään tule käyttää. Toisessa vaaditaan kaupunkia kertomaan, miten se puistoa pienentämällä arvioi toteuttavansa yleiskaavan tavoitetta vehreydestä. Samoin kolmannessa kohdassa vaaditaan kaupunkia arvioimaan, miten kaavoituksessa otetaan huomioon täydennysrakentamisen maltillisuus, kun puistoa muutetaan asumiseen yli 50 %:lla. Neljännessä kohdassa viitataan Maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälään 30 a, joka liittyy ympäristövaikutusten arviointiin ja siihen, millainen suunnitelma ympäristövaikutusten arvioinnista kaavahankkeessa esitetään. Viides kohta liittyy EU:n vuoden 2030 biodiversiteettistrategiaan ja siihen, miten kaavahanke suhteutuu strategian tavoitteeseen.

  - *Täsmennetään ilmaisua kaavaselostuksessa. Vehreyden läpileikkaavuutta ohjataan vihertehokkuudella. Osa nykyisestä viheralueesta ei tieliikennemelun vuoksi sovellu virkistysalueeksi. Varistontien itäpuolella on laaja yhtenäinen viheralue, josta on yhteydet muun muassa Petikkoon. Ympäristövaikutusten arviointi on eri asia kuin tavanomainen asemakaavamuutoksessa tarkoitettu arviointi ja koskee huomattavasti suurempia hankkeita. Vantaalla on runsaasti luonnonsuojelualueita ja ekologisia yhteyksiä. Kilometrin säteellä kaava-alueesta on neljä yleiskaavan mukaista luonnonsuojelualuetta. Suuret liikenneväylät valitettavasti rikkovat yhtenäisiä luontoalueita. Kaupungilla on myös useita vihreyttä ja vehreyttä edistäviä ohjelmia, kuten vihertehokkuus ja kasvikattolinjaus, resurssiviisauden tiekartta ohjaa kohti hiilineutraaliutta. Vantaan kaupunki kuuluu myös maailman johtavien ilmastokaupunkien A-luokkaan, johon Suomessa kuuluvat Vantaan lisäksi Tampere ja Turku (CDP-listaus).*

- Mielipiteessä 12 kommentoidaan lähinnä täydennysalueen uutta katuyhteyttä ja esitetään katuyhteyden johtamista Martinkyläntieltä. Kaavailtu Pyöräntekijäntie vaatii nykyistä Niittäjäntietä leveämpää katutilaa, eikä sitä ole varsinkaan kadun eteläpuolella, koska autot eivät nykyisellääänkään tahdo mahtua pihalle. Nykyinen ulkoilureitti on koululaisten ja muiden kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallinen reitti kouluun ja

kotiin ja lisäksi uusi katu heikentäisi naapureiden asumismukavuutta massiivisesti. Mielipiteen mukaan alueelta on löytynyt muinaismuistoja, joita asukkaat ovat joskus ottaneet talteen ja joita on vieläkin olemassa.

- *Alun perin katutilaa oli tarkoitus ottaa vain eteläpuolelta, mutta se olisi johtanut siihen, ettei autot olisi mahtuneet tontille, joten tilaa päädyttiin ottamaan myös pohjoispuolen tontilta. Eritasoliittymävarauksen vuoksi katua ei voida ulottaa Martinkyläntielle. Katu veisi korttelialuetta ja tulisi liian lähelle risteysaluetta. Katu on hidaskatutyyppinen ja sillä kuljetaan kävelijöiden ja pyöräilijöiden ehdoilla, kuten pihakaduilla. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole tietoa muinaismuistoista ja kaikki tiedot ja löydökset on lähetettävä museolle.*

- Mielipiteessä 13 Asunto Oy Haravakuja 19 pyytää maa-alueen ostamisen toteutuvan sovitun mukaisesti. Mielipiteessä myös muistutetaan, että kaupungilla on vastuu terveysturvallisesta ympäristöstä. Lentomelu alueella on voimakasta, samoin tieliikennemelu, joten asuinrakentamisen kaavoittamista alueelle tulee vakavasti harkita. Mielipiteessä huomautetaan myös siitä, että maa nykyisen Niittäjäntien alkupäässä on kosteaa ja vettä virtaa puistossa olevalta mäeltä, mikä on johtanut muun muassa paannejään muodostumiseen ulkoilureitillä sekä muita hulevesiongelmia, joten aluetta ei tulisi kaavoittaa rakentamiseen. Asunto-osakeyhtiö on kaupungin luvalla rakentanut pelikentän puistoon 1990-luvulla ja ehdottaa kentän säästämistä yhteisenä alueena.

  - *Lentoliikenne valitettavasti rajoittaa asumisen sijoittumista Vantaan kaupungin alueella, mikä osaltaan johtaa kaupunkirakenteen tiivistymiseen. Isot liikenneväylät kuuluvat ELY-keskuksen hallintaan, mutta melusuojausta rakennetaan vain väylien parannushankkeiden yhteydessä. Asuinalueiden tiivistyminen edistää kestävien liikennemuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käyttämistä, mikä vähentää autoliikenteen ja sitä kautta tieliikennemelun ja päästöjen määrää. Hulevesien johtamisen suunnittelu on tärkeää etenkin tulevien tonttien kohdalla nykyisen tontin 14013-1 länsipuolella, jossa tonttien välille jätetään avo-oja. Pelikentän sijaintia ei ole tarkkaan kartoitettu, siitä saattaa osa jäädä tulevan tontin alueelle.*

- Mielipiteessä 14 todetaan, että asukkaiden viihtyvyyden kannalta on olennaista säilyttää alueelle tyypillinen vehreä ja viihtyisä asuinalue. Suunniteltu rakentaminen Ulkoniityn itäosan mäenharjanteelle eriarvoistaa nykyisiä Niittäjäntien varren asukkaita. Mielipiteessä muistutetaan alueen runsaasta eläinkannasta, lähiulkoilualueen tärkeydestä, lentomelusta ja puiden myönteisistä vaikutuksista meluun ja ilmanlaatuun. Olisi vähintään kohtuullista, että jokaisen tontin vieressä olisi viheralue. Liikenne Niittäjänkujalla on lisääntynyt ja sitä pahentaa läpiajo ja alueen savimaa aiheuttaa ongelmia talojen perustuksille. Ajoyhteys uusille tonteille tulisi järjestää Martinkyläntieltä Niittäjänkujan ja Varistontien liikenteen aiheuttamien ongelmien vuoksi. Mielipiteessä peräänkuulutetaan vastuullisuutta, mikä on kaupungin strategian keskeinen arvo. Tämän pitäisi näkyä uudisrakentamisessa ja ulottua asukkaiden hyvinvointiin, asuinviihtyvyyteen ja luonnon säilymiseen. Vähäisempi rakentaminen vaikuttaisi suuresti edellä mainittuihin asioihin.

  - *Osa alueen vehreydestä säilyy ja tonttien kasvillisuutta ohjataan vihertehokkuusmääräyksellä. Osa nykyisestä puistosta ei sovellu virkistysalueeksi melun takia. Kaupungin rakentuessa kaikille ei voi taata samanlaista ympäristöä. Asukkaita kuitenkin kohdellaan tasavertaisesti, kyse ei ole eriarvoistamisesta. Nykyiset ulkoilureitit ja polut säilyvät ja mäen pohjoisosa sekä tonttien välinen tila jäävät luonnontilaisiksi. Eläimet eivät häviä pientaloalueella, vaan moni yleinen eläin- ja lintulaji jatkaa elämistä myös rakennetuilla alueilla. Kaava-alueen itäpuolella on runsaasti väljää virkistykseen sopivaa viheraluetta. Suuri osa pientalotonteista ei rajoitu viheralueeseen. Harva puusto ei juurikaan vaimenna lentomelua. Katuyhteyden järjestäminen Martinkyläntieltä ei ole mahdollista eritasoliittymävarauksen ja risteyksen läheisyyden vuoksi. Uusi Pyöräntekijäntie on luonteeltaan hidaskatu.*

- Mielipiteen 15 mukaan kaavatyö on yleiskaavan vastainen. Jäljelle jäävillä viheralueilla ei enää olisi merkitystä virkistyksen tai ekologisena käytävänä. Viheralueilla on erittäin suuri merkitys viihtyvyyden lisääjänä, ilmanlaadun ja melun kokemisen kannalta. Luuvakuja 1 tontin jakaminen ei toteuta asukkaiden yhdenvertaista kohtelua, uusi rakentaminen ei sovellu ympäristöönsä ja lopputuloksena olisi kaksi epäkäytännöllistä tonttia, joilla kummallakaan ei olisi käytännössä lainkaan oleskelupihaa.

  - *Kaavamuutos ei kokonaisuutena muuta pientaloalueen rakennetta eikä Luuvakuja 1 tontin jakaminen oleellisesti muuta korttelin kokonaisilmettä. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen ja tätä on korttelissa toteutettukin. Kortteli on jo nykyisellään tiiviisti rakennettu, moni rakennus rajautuu tontin rajaan. Osa nykyisestä puistosta ei liikennemelun vuoksi sovellu virkistyskäyttöön. Suuret liikenneäylät estävät muutenkin tavoitteiden mukaisten ekologisten käytävien muodostamisen. Kaava-alueen itäpuolella on laaja vehreä virkistysalue. Ajo jaettavalle tontille tapahtuu Varistontien puolelta.*

- Mielipide 16 liittyy kiinteästi edelliseen, koska se kohdistuu lähinnä Luuvakuja 1 tonttiin ja sen myymisen vaikeuteen kaavamuutosprosessin vuoksi. Ehdotus tontin jakamiseksi aiheuttaa ostajaehdokkaissa epävarmuutta eikä tontin lunastusmahdollisuuksista tai tulevan vuokran suuruudesta ole tietoa.

- Mielipiteessä 17 on lähettäjän lisäksi seitsemän allekirjoittajaa. Mielipiteessä todetaan, että Ulkoniityn viheralueen merkitys alueen asukkaille on huomattava vaimentaen liikennemelua ja suodattamalla liikenteen aiheuttamia ilman epäpuhtauksia. Alueella on myös runsas eläimistö ja niitty houkuttelee monia pölyttäjiä. Myös puusto on monipuolinen ja esimerkiksi vanhat männyt ovat arvokkaita luontokohteita. Lumelle ei pienillä tonteilla nykyisellääänkään tahdo löytyä tilaa ja lisärakentaminen pahentaa ongelmaa entisestään. Ulkoniitty ja muut viherkaistaleet tulee säilyttää virkistysalueina.

  - *Nykyinen Ulkoniityn viheralue ei monilta osin sovellu virkistysalueeksi tiemelun vuoksi ja harvahkon puuston merkitys melun ja ilmansaasteiden vähentämisessä on vähäinen. Eläimet ja linnut eivät kokonaan katoa pientaloalueilla vaan sopeutuvat elämään muuttuvassa ympäristössä. Kaavamuutosalueen itäpuolella on laaja viheralue. Mäen pohjoisosa säilyy luonnonmukaisena ja myös yksittäisiä arvopuita merkitään säilytettäviksi.*

- Useammassakin mielipiteessä on tuotu esiin rakennuksen ja vuokraoikeuden myymisen vaikeus ja suoranainen mahdottomuus, kun ei ole tietoa, muuttuuko tontin pinta-ala ja menetetäänkö esimerkiksi piha-alue. Tontin lunastaminen ei joidenkin vuokralaisten mielestä ole eikä ole ollut mahdollista. Myöskään tontin tulevasta vuokran suuruudesta ei ole tietoa.

  - *Myymisen vaikeus vallitsevan tilanteen vuoksi on valitettavaa. Tontin lunastus ja tuleva vuokran suuruus eivät ole asemakaava-asioita ja niistä pitää olla yhteydessä suoraan maanvuokra-asioista vastaavien kanssa.*

Toinen osallistuminen järjestettiin vuonna 2023, jolloin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitettiin tarkempi luonnos kaavan muuttamisesta. OAS lähetettiin 6.11.2023 ja mielipiteet pyydettiin 12.12.2023 mennessä.

Asukastilaisuus Hämeenkylän koululla pidettiin 21.11.2023 ja siihen osallistui 32 asukasta.

Määräaikaan mennessä saatiin 17 mielipidettä, joista kuusi viranomaisilta ja vastaavilta.

Kaavoituksesta on tiedotettu myös Vantaan asukaslehdissä 11.3.2023 ja 13.3. 2024.

Carunalla, Helsingin seudun liikenteellä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla, Vantaan Energialla, ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut lausuttavaa tai toistivat edellisen mielipiteensä.

- Finavia toteaa, että alue sijaitsee suoraan kiitotien 04L laskeutumislinjan alla ja toistaa aiemman mielipiteensä siitä, että kaupungin tulisi luopua uuden asuinrakentamisen kaavoittamisesta yli Lden 55 dB lentomelualueella. Uusien asukkaiden kiusaantuminen lentokoneiden melusta vaarantaa Helsinki-Vantaan lentoaseman toiminta- ja kehittämisedellytyksiä. Finavia ei katso tämän kaavamuutoksen kaltaisia kohteita täydennysrakentamiseksi eikä niitä tule tarkoitushakuisesti nimittää sellaisiksi. Kaupungin toteuttamat linjaukset ovat ristiriidassa Ympäristöministeriön vuoden 2001 ohjeen kanssa, jonka mukaan Lden 55–60 dB alueella olevaa asuinaluetta voi vähäisesti täydentää.

  - *Alue on yleiskaavassa asuntoaluetta ja yleiskaavan täydennyskohde. Kaupungin näkemyksen mukaan kyseessä on olevan asuntoalueen täydentämistä pääteiden rajaamalle alueelle. Variston asukasmäärä lisääntyy noin sadalla asukkaalla eli noin 4,5 %. Vuoden 2021 tilastossa Varistossa asui 2271 asukasta. Kaupunki katsoo, että kyse on vähäisestä täydennysrakentamisesta. Kyseessä ei ole laaja kaupunginosapuisto kuten Varistonniittyt. Rakentaminen sijoittuu kestävän liikkumisen alueelle ja palveluiden lähelle (kauppa, koulu, päiväkoti) ja sijaitsee lähellä Kehä III yritysalueen työpaikkoja.*

- Mielipiteessä 18 ihmeteltiin, miksei suunnitelmasta ole ilmoitettu mitään asukkaille ja mistä kohtaa tonttia otetaan katualueeksi.

  - *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli tullut julki nettisivulle jo lauantaina 4.11. ja tieto oli kulkeutunut johonkin asunnonmyynti-ilmoitukseen, josta mielipiteen jättäjä oli sen sattumalta huomannut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkistettiin maanantaina 6.11., jolloin kirjeet lähetettiin osallisille. Metrin levyinen alue tontista otetaan katualueeksi tontin eteläosasta tontin koko pituudelta.*

- Mielipiteessä 19 oli viisi asiakohtaa. Ensimmäisessä tuotiin edelleen esiin väittämä, että entinen kaupunginjohtaja Juhani Paajanen on löytänyt alueelta kivikirveen, jonka vuoksi alue olisi muinaismuistoaluetta. Toisekseen kritisoidaan suunnitelmaa, jolla asuinaluetta ja erittäin vilkkaita liikennealueita ja teollisuusaluetta erottava viheralue muutettaisiin korttelialueeksi. Kolmantena kohtana todetaan, että mäellä, jonne suunnitelmassa on sijoitettu AP-korttelin tontti 14014-6, on runsaasti lintuja, pieneläimiä ja jopa peuroja. Kuulemma myös liito-orava on nähty mäellä ja siellä on kauniita puita, joista nyt vain muutamia säästettäisiin. Neljänneksi edellä mainitun tontin rakennusala on liian lähellä idän puolen tontteja ja rinne on paksua savea, joka ei ime vettä. Näin ollen hulevesiongelmien esiintyminen naapureilla on todennäköistä. Savi myös hankaloittaa rakentamista. Viidentenä mainitaan liikenteen lisääntymisestä entisestään. Hämeenkylän koulun ja liikunta hallin aiheuttama liikenteen lisäys on jo ollut huomattavaa. Niittypolulla olevaa läpiajokieltoa ei noudateta eikä myöskään valvota. Nykyisten asukkaiden kannalta toivotaan asian uudelleen harkintaa ja vähintään mäen jättämistä viheralueeksi.

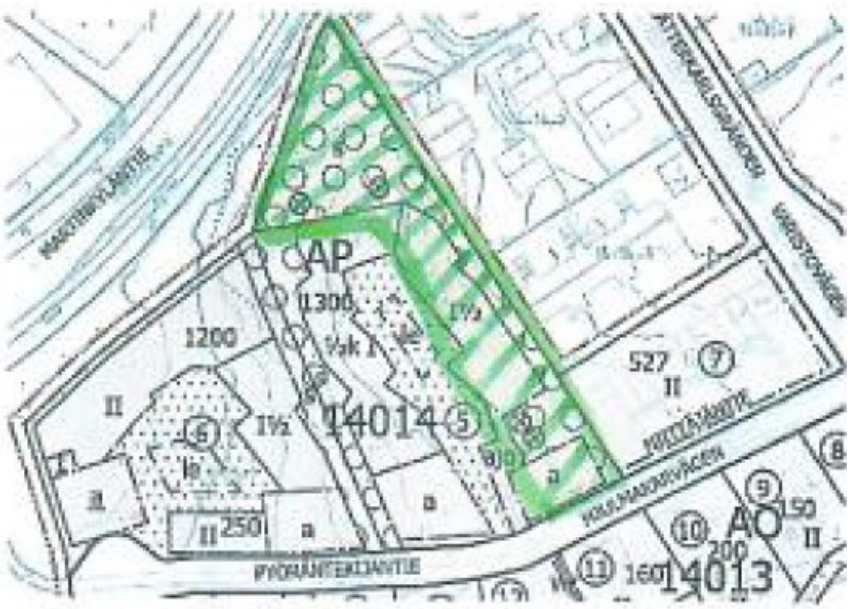
  - *Kaupunginmuseo ei ole tietoinen Paajasen löytämästä kivikirveestä ja on toistanut näkemyksen, ettei alueella ole muinaismuistoja. Nykyinen viheralue on suurelta osin entistä peltoa eikä puusto ole kovin tiheää. Tuleva rakentaminen suojaa liikenteen haitoilta myös nykyisiä tontteja. Mäen pohjoisosa ja osa länsirinteestä jää luonnontilaiseksi, joten puustoa säilyy.*

    Niittypolku on vuonna 1976 hyväksytyn ja vielä voimassa olevan asemakaavan mukaan yleiselle jalankululle varattu katualue, jolla vain julkinen liikenne on sallittu. Nykyään, kun Niittypolulla ei kulje HSL:n linjoja, kadulla ei saisi olla mitään moottoriliikennettä. Liikennettä on rauhoitettu vuonna 1987 pudottamalla nopeusrajoitus 40 km:iin/h ja vuonna 2023 pudottamalla nopeusrajoitus 30 km:iin/h. Varistontie ja sen jatkeena olevat Niittäjäntien, Niittäjänkujan ja Niittäjänpolun osuudet on rakennettu kokoojakadun mitoituksella. Niittäjänkuja 4:n kohdalla vuonna 2023 tehtyjen liikennelaskentojen perusteella kadun keskimääräinen liikennemäärä on 1930 ajoneuvoa/arkivuorokausi, mikä on varsin maltillinen

lukema kokoojakadulle. Lukema tarkoittaa ruuhkaisimman tunnin aikana keskimäärin kolmea autoa minuutissa. Kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen tuottaisi noin 130:n ajoneuvon lisäyksen arkivuorokautta kohti, jolloin edelleen oltaisiin reilussa kolmessa ajoneuvossa minuutissa. Läpiajokielto perustuu nykyisen asemakaavan määräykseen joukkoliikennekadusta, mutta kaiken muun paitsi linja-autojen ajon estävä ratkaisua tuskin kukaan pitää tarkoituksenmukaisena. Esimerkiksi Niittäjänkujan asukkaille järjestely aiheuttaisi yli kahden kilometrin ylimääräisen lenkin Martinkyläntien tai Kehä III:n suuntaan. Tämän takia Niittäjänpolun kaavamerkintä on syytä lieventää joukkoliikennekadusta normaaliksi liikennealueeksi. Läpiajokiellosta ei päätetä asemakaavalla, vaan liikenteenohjaussuunnitelmalla. Pelkin liikennemerkein toteutettua läpiajokieltoa noudattaa vain pieni osa kuljettajista eikä poliisilla ole resursseja valvoa kieltoa. Näin ollen läpiajokieltomerkit aiheuttavat lähinnä vain eripuraa asukkaiden ja kieltoa rikkovien autoilijoiden kesken sekä kasan valvontapyyntöjä, joihin poliisi ei pysty vastaamaan. Toisaalta julkisin varoin ylläpidettävien katujen käyttöä ei myöskään haluta rajoittaa. Tänä päivänä läpiajokieltoja asetetaankin ainoastaan poikkeustapauksissa. Koska läpiajokiellon noudattamisen on koettu olevan vähäistä, ei kiellon poistamisen voida katsoa juurikaan lisäävän kadun liikennemäärää. Pyöräntekijäntien läpiajon mahdollistaminen vaatisi kadun mitoittamisen kokoojakaduksi, Varistontien jatkeeksi. Niittäjänkuja 2:n ja Niittäjäntie 1–5:n välissä ei tällaiselle ratkaisulle ole tilaa. Vihdintie on valtion maantie, ja valtion prioriteettina on tien liikenteen sujuvuus. Tästä syystä Martinkyläntien kohdalla on varaus eritasoliittymälle, joka on merkitty myös Vantaan yleiskaavaan. Se on siis huomioitava asemakaavaa laadittaessa. Eritasoliittymien rampeilta ei ole suotavaa järjestää liittymiä sivusuuntiin. Kaava-alueen rakentamisen aikainen liikenne on silti mahdollista järjestää Martinkyläntien suunnasta. Talvikunnossapidolle ja pelastuslaitokselle päättyvät tonttikadut ovat arkea. Pyöräntekijäntien päästä on suunniteltu jalankulku- ja pyöräily-yhteys Martinkyläntielle, joten tarvittaessa kunnossapito- ja pelastuskalusto pääsee ajamaan myös läpi.

Osa eläimistä ja linnuista jäänee alueella säilyville viheralueille ja osa siirtyy laajemmille viheralueille. Rakentamista ei ole syytä ulottaa saviseen rinteeseen, mutta rakennusaloissa on väljyyttä juuri suunnittelun helpottamiseksi. Rakennusalaa on hieman siirretty kauemmas rajasta. Hulevesien hallinnan suunnittelu on tärkeää etenkin savisessa ja rinteisessä maastossa. Paaluttaminen on nykyään normaali rakennusten perustamistapa, koska paremmin kantavat maat on enimmäkseen hyödynnetty tai sijaitsevat syrjäisemmillä viheralueilla. Kaupunkirakenteen tiivistäminen edistää kestävien liikennemuotojen käyttämistä ja mahdollistaa auton käytön vähentämistä.

- Mielipiteessä 20 todetaan, että nykyinen viheralue on tarkoituksella jätetty alkuperäisessä asemakaavassa suojavyöhykkeeksi vilkkaiden liikenneväylien ja asutuksen väliin ja sen merkitys alueen asukkaille on huomattava. Se vaimentaa tieliikenteen melua ja suodattaa epäpuhtauksia. Alueella on runsaasti eläimiä, kukkia ja pölyttäjiä. Myös puusto on monipuolista ja sillä on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa, se sitoo hiiltä ja parantaa ilmanlaatua. Meluhaitat alueella ovat lisääntyneet kolmannen kiitotien valmistumisen myötä ja laskeutuvien koneiden reitti menee suoraan kaavoitettavan alueen yläpuolelta. Nimistön muuttuminen on hyvä muutos. Liikenne Varistontiellä on lisääntynyt uuden koulun ja liikuntasalin myötä sekä bussilinjan lopettamisen seurauksena. Läpiajokiellon säilyttäminen voisi hillitä liikenteen lisääntymistä. Miten Vantaan kaupunki tukee ilmastonmuutoksen torjuntaa ja hiilinielujen vähentämisen pysäyttämistä? Uusien ja vanhojen talojen väliin tulisi jättää riittävä suojavyöhyke, eikä talot saa sijoittua vastakkain olevien talojen kanssa. Mielipiteen mukana on ehdotus suojavyöhykkeestä.



- *Harvapuustoinen viheralue ei juurikaan estä liikennemelua tai ilman epäpuhtauksia. Mäki ja tuleva rakentaminen torjuvat näitä tehokkaammin. Puustoa ja luonnontilaista viheraluetta jää kaava-alueelle. Lentomelu valitettavasti rajoittaa asuinrakentamisen paikkoja Vantaalla. Koululaisten kuljettaminen henkilöautoilla ei ole suotava kehityssuunta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen edistää kestävien kulkumuotojen käyttämistä ja mahdollistaa autoliikenteen vähentämistä. Niittäjäntien läpiajokielto ei ole riippuvainen kaavahankkeesta. Voimassa olevassa kaavassa on kaavamerkintänä jl, joka on yleiselle jalankululle varattu katualue, missä julkinen liikenne on sallittu. Riippumatta kaavamuutoksesta läpiajokieltomerkit voi mahdollisesti säilyttää. Läpiajokiellon säilyttämistä mietitään vielä kaavan edetessä. On totta, että koulun aiheuttama liikenne on lisääntynyt, koska Hämeenkylän kouluun tuodaan oppilaita laajalta alueelta Länsi-Vantaalta. Läpiajokiellon noudattamisen valvominen on toki hankalaa. Uusien rakennusten pääavautumissuunta tulee länteen ja rakennusala on yli neljän metrin päässä rajasta.*

- Mielipiteessä 21 pyydetään hieman siirtämään tulevan tontin rajaa, koska tulevan tontin rakennus muutoin pimentää huomattavasti piha-aluetta. Asukkaat ovat huolissaan uudelle tontille rakennettavien talojen pimentävästä vaikutuksesta, koska uudet talot tulevat paljon nykyisiä korkeammalle mäelle. Hulevedet eivät saa valua alempana sijaitseville tonteille.

  - *Kaavan suunnittelija on käynyt tontilla ja naapuritontilla ja todennut rajan vähäisen siirron sopivaksi. Tuleva rakentaminen varjostaa jossain määrin olevia tontteja. Hulevesistä määrätään asemakaavamääräyksissä ja hulevesien hallinta kuuluu muutenkin rakentamisen ohjaamiseen.*

- Mielipide 22 keskittyy lähinnä Luuvakuja 1 tontin jakamiseen ja uuden tontin rakentamiseen. Jakaminen muuttaa koko korttelin hyvin suunniteltua asumismiljöötä, korkeampi tehokkuusluku asettaa sen eriarvoiseen asemaan, kapealle tontille on vaikea rakentaa soveltuva käytännöllinen talo, tontilla ei mahdu kääntymään, jätehuolto, pyykinkuivaus, leikkitila, lumen säilöminen yms. vievät huomattavan osan tontista, tontilta joudutaan kaatamaan neljä puuta, jotka kaupunki on aikanaan vaatinut istutettaviksi, luontoystävällisyys vähenee. Varistontien liikenne on lisääntynyt ja uuden rakentamisen myötä lisääntyy edelleen, jalankulku on vaarallista, alueella on paljon lapsia, koululaisia sekä apuvälineitä käyttäviä, näkö- ja kuulorajoitteisia sekä hitaasti liikkuvia vanhuksia, joista kaavan suunnittelijoilla pitäisi olla vastuu.

  - *Tonttitehokkuudet vaihtelevat usein eri alueilla, se ei aseta asukkaita eriarvoiseen asemaan. Erikokoisten tonttien tarjoaminen monipuolistaa asuntokantaa, mutta*

kyseinen tontti vaatii erityisen hyvää suunnittelua. Tällä tontilla autolla kääntyminen onnistuu, toisin kuin monella Karhekujan ja Luuvakujan tontilla. Pienistä tonteista on kysyntää. Nykyiset tontit on kaavoitettu entiselle pellolle, minkä vuoksi korttelin alueella ei tosiaan ole aiemmin puita kasvanut. Kaupunkirakenteen tiivistäminen edistää kestävien kulkumuotojen suosiota ja mahdollistaa autoliikenteen vähenemistä.

- Mielipide 23 on pääosiltaan samansisältöinen kuin edellisen kuulemisen aikana annettu mielipide 15. Sen mukaan kaavatyö on yleiskaavan vastainen, kun Luuvakujalta on mukana vain yksi tontti. Yleiskaavassa todetaan, että asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina ja alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Myös kaksikerroksinen rakentaminen yksikerroksisen rakennuskannan keskelle on yleiskaavan vastaista. Suuri osa alueen viheralueista tuhoutuisi kaavamuutoksen myötä. Viheralueiden merkitys alueella on erittäin suuri. Ajo uusille tonteille korttelissa 14014 ja 14022 pitäisi järjestää Martinkyläntien kautta eikä lisätä liikennettä Niittäjäntiellä. Luuvakuja 1 tontin jako estää käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämisen nykyisellä tontilla eikä näin ole asukkaiden tasapuolista kohtelua, se ei edistä hyvää kaupunkikuvaa tai rakennustapaa, jakaminen vähentää korttelin hulevesien imeytyskapasiteettia. Uuden pienen tontin tonttitehokkuutta ei saisi keinotekoisesti nostaa ympäristöä suuremmaksi asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun vuoksi. Uudelle tontille mahdollisesti rakennettavan talon pääikkunat pitää suunnata poispäin pohjois- ja eteläpuolen taloista.

  - *Kaavamuutos edistää rakentamatta jääneen rakennusoikeuden käyttämistä. Yhden tontin jakaminen ja uusi omakotitalo jo omakotitaloja sisältävään kortteliin ei ole merkittävä muutos korttelissa eikä aiheuta merkittävää muutosta alueen rakennuskantaan. Nykyinen asemakaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakentamisen ja korttelin rakennukset ovat toteutettu tiiviisti lähelle toisiaan. Suuri osa Ulkoniityn viheralueesta ei liikennemelun vuoksi sovellu virkistysalueeksi eikä harvahko puusto juurikaan vähennä liikennemelua tai ilmansaasteita. Kaava-alueen itäpuolella on laajat Varistonniityn viheralueet. Rakentamisen tehokkuus on kohtalaista ja viheraluetta säilyy. Tulevien tonttien vehreyttä ohjataan vihertehokkuudella. Ajoyhteyttä uusille tonteille Ulkoniityssä ei voida toteuttaa Martinkyläntieltä risteyksen läheisyyden ja eritasoliittymävarauksen vuoksi. Pyöräntekijäntie on päättyvä tonttikatu, jolla ei ole läpiajomahdollisuutta. Pienille tonteille on kysyntää ja kaupunki haluaa tarjota monipuolisia tontteja. Kaavassa on hulevesien hallintamääräys, jota valvotaan rakennusluvassa. Tonttitehokkuuden kasvattaminen on normaalia kaavamuutosten yhteydessä eikä se aiheuta asukkaiden eriarvoista kohtelua.*

- Mielipiteessä 24 keskitytään meluun ja todetaan alueella olevan jatkuvaa ja kovaa lento- ja liikennemelua. Kaavamuutosalue on lentokoneiden laskeutumisreitillä sekä Vihdintien, Martinkyläntien, Varistontien ja Kehä III:n liikennemelualueella. Mielipiteessä lainataan Finavian lentokonemelun hallintasuunnitelmaa sekä Vihdintien kehityskäytäväselvitystä liittyen maakuntakaavaan ja liikennemäärien kasvuun sekä Euroopan ympäristökeskuksen selvitykseen liittyen liikennemeluun ja ilmansaasteisiin. Varistontien liikennemäärä ei ole vähäistä. Yhteenvetona todetaan, että edellä mainituista asioista johtuen suunniteltu alue ei sovellu kaavoitettavaksi asumiskäyttöön. Valmistelussa tulee päivittää ajantasaiset tiedot sekä liikenteen että lentämisen aiheuttamista päästöistä.

  - *Lentoliikenne valitettavasti rajoittaa merkittävästi asumisen sijoittumista Vantaan kaupungin alueella. Lento- ja tieliikennemelun laskentamallit ovat kansainvälisiä ja erilaisia melujen erilaisen luonteen takia. Sen takia niiden yhteisvaikutusta ei voi laskea yhteen. Tieliikenteen melun vähenemiseen auttaisi eniten liikenteen määrän väheneminen ja erilaiset meluesteet. Vihdintie ja Kehä III ovat valtion teitä, joille meluaitoja rakennetaan vain teiden parantamisen yhteydessä. Maakuntakaavan melualueella 1 eli Vantaan yleiskaavan meluvyöhykkeellä 2 alueella jo*

olevan asutuksen säilyttäminen ja täydentäminen on mahdollista. Täydennysrakentamisesta johtuvan asukasmäärän lisäys suhteessa alueella jo asuviin on pieni. Varistontien liikennemelu ei vaikuta suurimpaan osaan kaava-aluetta. Valtioneuvosto on määrittänyt ympäristömelun raja-arvot. ELY-keskus on määrittänyt pienhiukkasetäisyydet teistä. Lentoaseman ympäristölupa rajoittaa sallitut päästöt ja melualueet, jotka on todettu maakuntakaavassa ja Vantaan yleiskaavassa. Pienhiukkasmäärät ovat laskeneet sekä pitkällä aikavälillä että viime vuosina huomattavasti. Uudet autot ovat päästöttömiä 2035.

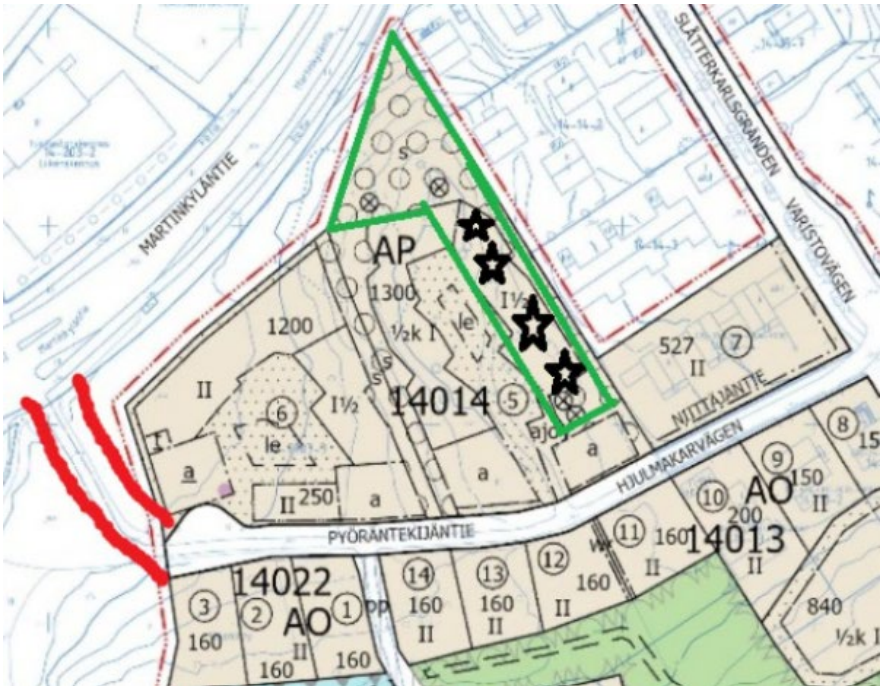
- Mielipiteessä 25 todetaan suunnitellun Ulkoniityn itäosan AP-tontin olevan liian massiivinen alueelle. Sen rakentaminen pienentäisi huomattavasti viheraluetta polkuineen, metsän eliöstö kuihtuisi, oleva puusto suojaa auringonvalolta ja tuulelta sekä on merkittävä hiilinielu. Lentokoneiden laskeutumisreitti kulkee juuri alueen yli, mikä vähentää asumisviihtyvyyttä. Tonttien myyntihinnan vuokralaisille tulisi olla kohtuullinen, koska markkinahintaiset tontit alentaisivat tonteilla olevien rakennusten arvoa. Rakennusten kunnossapitoon ja uudistamiseen on panostettu. Monet vuokratonttien haltijat ovat eläkeläisiä, jotka ovat asuneet rakennuksissaan vuokra-ajan alusta lähtien, mikä tulisi ottaa huomioon vuokrahinnoissa; kaupunki on saanut vuokratuloja runsaasti ja asukkaat ovat pitkäaikaisia kaupungin asukkaita ja veronmaksajia.
  - *Niittäjäntie 1–9:n tonttien käyttämätöntä rakennusoikeutta ei ole hyödynnetty ja on vaikea hyödyntää ilman uusien tonttien muodostamista, mihin käytetään myös puiston aluetta. Niittäjäntien tonttien eteläpuolinen rakentaminen on sovitettu mäen korkeuseroihin ja rakentamisessa on huomioitu etäisyys nykyisiin taloihin. Alueelle jää puistoja. Asemakaavassa ei määritellä tonttien hintoja.*
- Mielipiteessä 26 todetaan, että yli 50 % vähennys nykyisestä puistoalueesta on kohtuuttoman suuri osuus, mikä heikentää oleellisesti asukkaiden lähivirkistymisen mahdollisuuksia siten, ettei tarvitse ylittää vilkasta katua. Lähivirkistysalueen säilymisellä on huomattava vaikutus asuinympäristön viihtyisyyteen ja elämänlaatuun. AP-tontin toteuttaminen Leppäkukkulan mäelle huonontaa edellä mainittuja oleellisesti. Luuvakuja 1 tontista jaettavalle uudelle tontille osoitetaan noin 30 % enemmän rakennusoikeutta kuin lähikortteleiden tonttien omistajille, mikä ei ole tontinhaltijoiden tai -omistajien yhdenvertaista kohtelua. Tontti on kapea ja muutenkin pieni, rajautuu kolmelta suunnalta tontteihin ja neljänneltä Varistontien vilkkaaseen katualueeseen, joten tontin rakentaminen on erittäin haasteellista, samoin tontin myyminen. Karhekuja on lumisina talvina haasteellinen kulkea, koska kunnossapito on puutteellista ja lumitilaa on vähän. Käytännössä lunta ajetaan puistoon Karhekujan päähän sekä Varistontien yli puistoon. Uuden Pyöräntekijäntien katualue vastaa Karhekujan ja Luuvakujan leveyttä, mikä tarkoittaa, että sen auraaminen tulee olemaan kaupungille erittäin haasteellista ja lumet joudutaan ajamaan koko kadun pituudelta eritasoliittymävarauksen alueelle, jos ELY-keskus sitä sallii. Pyöräntekijäntien, Varistontien, Niittäjäntien ja Heinäkujan risteyksen alueella ei ole tilaa säilöä lunta. Tulevien AP-tonttien tehokkuutta ei suunnitelmassa ole esitetty e-lukuna, vaan rakennusoikeutena ja kerrosluvun maksimimääränä. Vaikuttaa siltä, että tällä peitetään tietoisuus uusien tonttien ylitehokkaasta rakentamisesta verrattuna nykyisen kaavan tehokkuuteen. OAS:ssa esitetyssä suunnitelmassa ei ole lainkaan mainittu autopaikkamitoitusta, nykyinen on 1,5 ap / asunto, mikä ei tyydytä edes vieraspaikojen tarvetta. Hämeenkylän koulun pihaaluetta ei enää voi käyttää vieraspysäköintiin esim. perhejuhlien aikaan, kuten aiemmin on ollut mahdollista. Suunnitelmassa uusilla AP-tonteilla on merkitty pysäköintialueiksi ja näille mahtuu yhteensä 45 autopaikkaa. Suunnitelman mukaan AP-tonteille tulee asuntoja 33, mikä tarkoittaisi nykymitoituksella 50 autopaikkaa. Vaikuttaa siltä, että suunnitelmaan merkityt autopaikka-alueet ovat liian pieniä ja tällä luodaan kuva, että tonteilla säilyy istutettavan alueenosana tai luonnontilaisena säilytettävää tontinosaa mahdollisimman paljon. Todellinen tarve autopaikoille sekä omakoti- ja rivitaloalueilla on kaksi autopaikkaa / asunto. OAS:ssa kerrotaan, että puustokartoitus on

tehty, mutta kasvillisuuskartoituksesta ei ole mainintaa. Mielipiteessä toistetaan aiempi toteamus alueen puuston ja kasvillisuuden hävittämisen riskistä. Puiston ainoa lehtikuusi on pystyyn kuollut kirjanpainajakuoriaisen takia. Runsaan kielokasvillisuuden vuoksi puiston nimeksi esitetään Kielopuistoa. Alueen puusto ei ole mitenkään leppävaltaista.

- *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan pääperiaatteita. Suuri osa nykyisestä puistoalueesta ei melun vuoksi sovellu virkistysalueeksi. Kaava-alueen itäpuolella on laaja Varistonniityn virkistysalue. Asemakaavoitukseen ei ole tullut tietoa halusta nostaa alueen tonttien tehokkuuksia tai muutenkaan täydennysrakentaa niitä. Alueen tonteilla on nykyiselläkin tonttitehokkuudella runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Maanomistaja voi hakea kaavamuutosta tonttitehokkuuden nostamiseksi. Tehokkuuden lisäämisen mahdollisuus tutkitaan tapauskohtaisesti. Aurauksen ongelmista kannattaa olla yhteydessä katujen kunnossapitoon. Rakennusoikeuden osoittaminen suoraan lukuna on selkeämpää kuin tehokkuusluku e ja on sen vuoksi yleistynyt tapa asemakaavoissa. Tonttijaon muutoksen yhteydessä rakennusoikeuden määrää eri tonteilla voidaan jakaa joustavammin kuin jos tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla. Tonttien tehokkuudet näkyvät kaavaselostuksessa sivulla 34. Autopaikoille osoitetut alueet ovat tarkoituksella pieniä, millä ohjataan rakentamista suurempiin asuntoihin. Tontilla 14013-15 autopaikkoja voi osoittaa myös rakennusalalle, mikä todellisuudessa lisää autopaikkojen määrää. Asemakaavassa määrätään autopaikkojen minimimäärä. Käytännössä autopaikkoja harvoin toteutetaan minimimäärää enempää. Nykyisessä kaavassa ilmoitettu 1,5 autopaikkaa / asunto tarkoittaa käytännössä kahta autopaikkaa, kahdelle asunnolle riittää kolme autopaikkaa jne. Puolikasta autopaikkaa ei voi toteuttaa. Ympäristösuunnittelija on käynyt alueella ja arvopuukartoituksen tehnyt maisema-arkkitehti on katsastanut alueen päällisin puolin. Tietoa erityisistä luontoarvoista alueella ei ole eikä niitä myöskään osallistumisen aikana ole ilmennyt tai tuotu ilmi. Kaavakarttaan on lisätty säilytettäviä arvopuita ja kaavamääräyksissä määrätään säilyttämään puustoa ja kasvillisuutta mahdollisimman paljon. Vehreyttä ohjataan myös vihertehokkuusvaatimuksella. Kartoissa puiston paikalla esiintyy nimi Alkulla, joka on vanha tilannimi ja josta puiston nimi on käännetty. On mahdollista, että alueella on aikoinaan kasvanut leppäpuita.*

- Mielipiteen 27 mukaan asukkaiden viihtyvyyden kannalta on olennaista pyrkiä säilyttämään alueelle tyypillinen vehreä, turvallinen ja viihtyisä asuinalue. Esitetty suunnitelma on puutteellinen erityisesti viihtyvyyden, turvallisuuden, tieliikenteen lisääntymisen parkkipaikkojen, lento- ja liikennemelun, pelastustoimen sekä lumenaurausten osalta. Korttelin 14014 laajentaminen harjanteelle eriarvoistaa viereisiä Niittäjänkujan tontteja, koska uudet talot tulevat lähelle nykyisiä ja ovat korkeammalla, joten niistä näkee viereisiin pihoihin ja sisälle rakennuksiin. Tämä vähentää yksityisyyttä, viihtyisyyttä ja lisää turvattomuutta, mikä estetään vain riittävällä etäisyydellä tai selkeällä viheralueella. Alueen rikkaan ja monimuotoisen eläinpopulaation kannalta alueen puustoa ja luontoa tulee säästää mahdollisimman paljon. Viheralue toimii myös lähiliikunta-alueena ja arvokkaat puut ilmansaasteiden puhdistamisessa. Harjanteella olevat talot todennäköisesti aiheuttavat lentomelun kaikuefektiä laskeutumisreitillä. Puiden korkea latvusto sen sijaan vaimentaa lentomelua. Lentomelu on jo nykyisellään sallittua korkeammalla tasolla, joten uusi lentomeluselvitys olisi perusteltua teettää. Kaupunki on tarkastanut alueen ja todennut puuston olevan tärkeä. Puut ovat elinvoimaisia, hyvin pitkäikäisiä ja ehdottomasti säilytettäviä. Näiden puiden kaataminen olisi erittäin kyseenalaista, kaksinaismoralistista ja vastuutonta toimintaa. Niittypolun oli alun perin tarkoitus olla vain kevyen liikenteen väylä ja estää läpiajo, jonka takia alueen talojen pihat rakennettiin suoraan ajotien viereen. Lisääntynyt liikenne altistaa asukkaat hyvin vaaralliselle tieosuudelle erityisesti Niittäjänkujan 3, 5 ja 7 kohdalla. Liikennemäärän lisääntyminen vaatisi kunnollisen liikennesuunnitelman. Mielipiteessä ehdotetaan edelleen mahdollisuutta Pyöräntekijäntien läpiajon sallimiseksi

Martinkyläntielle. Eritasoliittymän toteutuminen Vihdintieltä Martinkyläntielle on vähintäänkin kyseenalaista eikä sitä tulisi pitää esteenä kadun rakentamiselle Martinkyläntielle asti. Myös rakennusaikaisen raskaan liikenteen siirtäminen Ulkoniitylle Pyöräntekijäntien kautta vähentäisi vaaraa jalankulkijoille ja rasitusta Niittäjänkujan varren taloille. Rakennusaikaiset seismiset mittarit olisivat tarpeellisia Niittäjänkujan varren talojen perustuksiin. Läpiajoa Pyöräntekijäntieltä puoltaa myös lumien auraamisen tehokkuus ja pelastustoimi. Autopaikkojen määrä on alimitoitettu. Mielipiteen mukana on oheinen kuva, jossa on ehdotettu viheraluetta sekä Pyöräntekijäntien jatkumista Martinkyläntielle.



- *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan päätavoitteina on tiivistäminen ja täydentäminen. Uudet tontit vanhojen viereen ei eriarvoista asukkaita. Liikenteen osalta katso mielipiteen 2 vastinetta. Uusien talojen pääikkunat suuntautuvat länteen, samoin oleskelupihat. Rakennusalaa on siirretty länemmäs, jolloin harjanteen reuna jää kokonaisuudessaan rakentamattomaksi. Lentomelu on käsitelty Finavian ympäristöluvassa, maakuntakaavassa ja yleiskaavassa. Rakennus ei lisää eikä puusto vähennä lentomelua. Lentomelua ei lasketa yksittäisistä melutapahtumista, vaan kansainvälisesti ekvivalentista melutasosta, jossa ilta- ja yömelua korotetaan. Uuden kadun mitoitus ja liikennemäärä on tavanomainen pientaloalueilla. Eritasoliittymä on varaus liikennemäärien kasvulle kaupungin kasvaessa. Esitetty rakentaminen on tavanomaista kaupunkirakentamista. Maisema-arkkitehti on maastokatselmuksellaan kartoittanut ja määritellyt neljä mäntyä arvopuiksi, jotka on merkitty säilytettäviksi.? Autopaikkojen määrä vastaa Vantaan kaavoituskäytäntöä.*

- Mielipide 28 liittyy liikenneturvallisuuteen varsinkin Niittäjänkujalla ja Niittypolun risteyksessä. Ehdotetaan Niittäjänkujan muuttamista yksisuuntaiseksi Martinkyläntien suuntaan ja vastaavasti Pyöräntekijäntien ulottamista Martinkyläntielle asti ja toteuttamista yksisuuntaisena. Niittäjänkujan toinen kaista voitaisiin muuttaa lyhytaikaiseen pysäköintiin tai viheralueeksi.

  - *Katso mielipiteen 2 vastinetta. Asemakaavassa varataan katualueet. Yksityiskohtaiset ratkaisut määritellään katusuunnitelmassa.*

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.

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.

MAL-tavoitteet 2023:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Vähintään 90 % asunnoista sijoittuu ensisijaisesti kehitettäville vyöhykkeille,
- uusia asuntoja rakennetaan riittävästi ja elinympäristön laadusta huolehditaan. Seudulle rakennetaan vuosittain noin 16500 uutta asuntoa,
- varmistetaan asuntotuotannon riittävyys ja kohtuuhintaisuus. Edistetään asuntotuotannon monipuolisuutta.

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.

- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on lisätä kaupungin tarjoamia vuokratontteja pientaloasumiseen ja näin vastata kysyntään ja varautua väestönkasvuun.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen.

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.

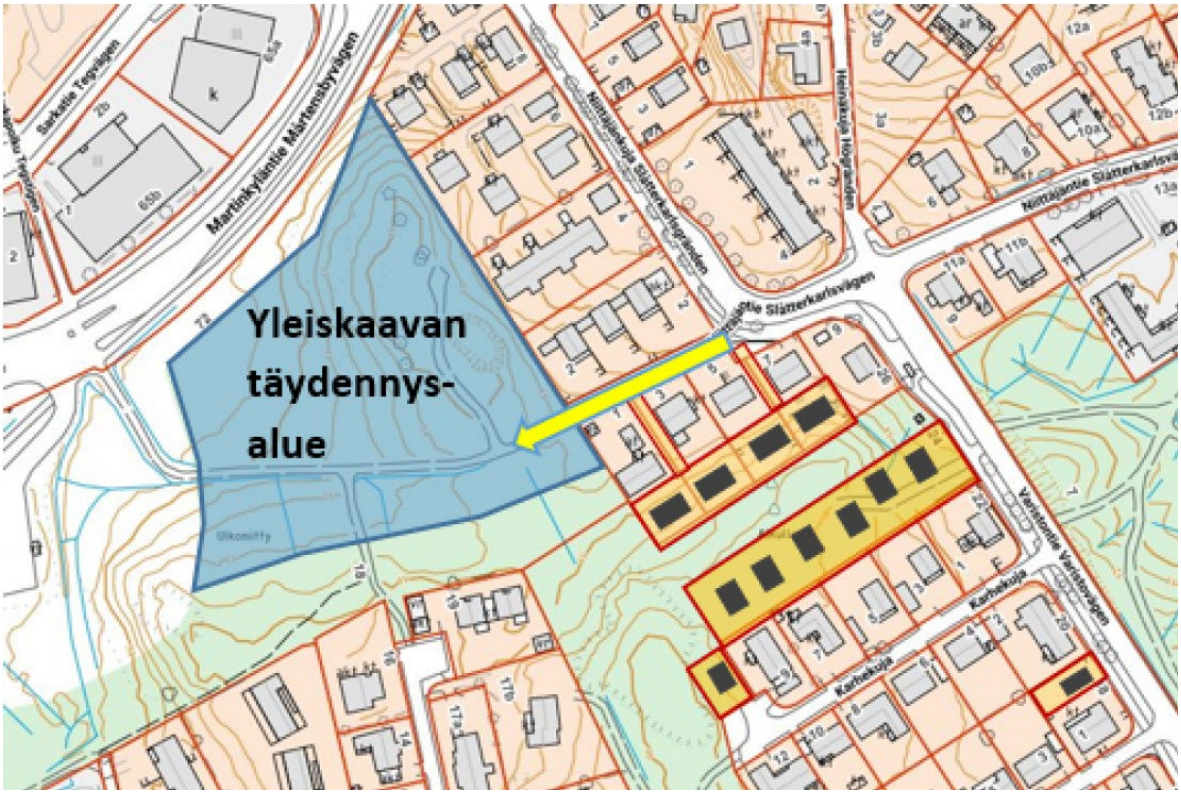
Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

Ensimmäinen piirros oli idealuonnos, jossa oli ajatus Niittäjäntien jatkamisesta länteen päin ja yleiskaavan täydennysalue Ulkoniityn alueella sekä Niittäjäntie 1–7 tonttien jakaminen uusiksi pientalotonteiksi, joille olisi kulku nykyisten talojen välistä. Myös Karhekuja 1–9 taakse puistoon oli hahmoteltu kuuden pientalon tonttia, jonka kulku olisi Varistontie 24 kohdalta. Karhekujan tonttiriviä jatkettiin yhdellä tontilla ja Luuvakuja 1 tontti oli jaettu.

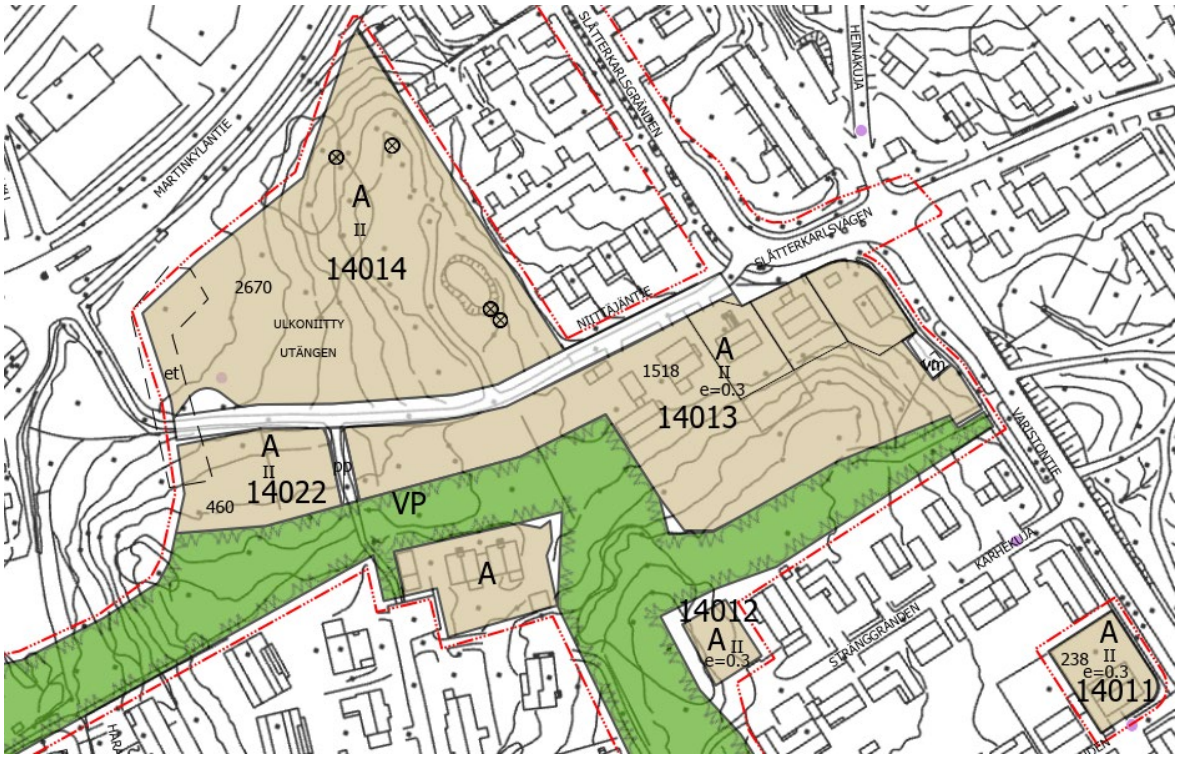


Ensimmäinen osallistuminen toteutettiin tällä luonnoksella.

Suunnitelma kehittyi vähän kerrallaan, varsinaisia vaihtoehtoja ei muotoutunut. Kävi selväksi, että Niittäjäntie 1–7 tonttien välistä ei saa ajoyhteyttä, ja uudet talot sijoittuisivat hyvin lähelle olevia rakennuksia rinteeseen, nykyisten tonttien takapihoille. Olevista tonteista otettua maata ja puistoon ajateltua tonttia yhdistettiin ja nykyisen itä-länsi-suuntaisen polun sijainti jätettiin ennalleen viheralueeksi Karhekujan tonttien pohjoispuolelle.

Maisema-arkkitehti oli kartoittanut arvopuut jo OAS-vaiheessa ja ne lisättiin suunnittelun pohja-aineistoksi. Myöhemmin säilytettäviksi merkittyjen puiden määrää on hieman lisätty.

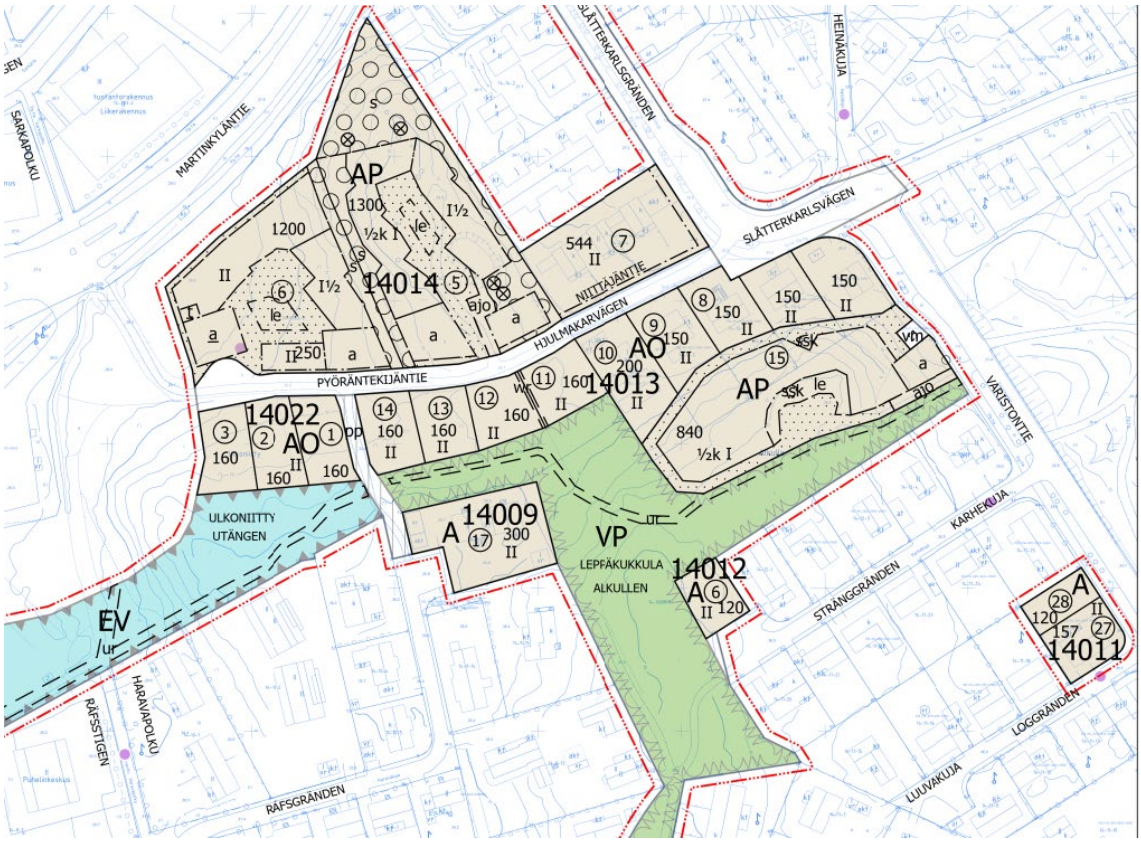
Tieliikennemelu on vaikuttanut suunnitelmiin siten, että nykyisen ulkoilureitin korvaavan Pyöräntekijäntien pohjoispuolen tontit todettiin parhaimmaksi osoittaa yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Yhtenäinen rakennusmassa Martinkyläntien ja Vihdintien suuntiin tarkoittaa käytännössä rivitalomaista kaksikerroksista rakentamista sekä autokatoksia, joille on annettu vähimmäisharjakorkeus. Mäenharjanteen pohjoisosa on osoitettu korttelialueeksi, mutta rakennusala on rajattu arvopuiden ja maaston mukaan. Pohjoisosan rakentaminen sekä melulta suojatun oleskelualueen muodostaminen olisi haastavaa. Läntisempi tontti on tasaisempi ja siten helpompi toteuttaa tehokkaammin. Pyöräntekijäntien eteläpuolelle on luontevampaa muodostaa erillisiä omakotitontteja.



Ote luonnostelusta 19.1.2023.

Itäisen osan uuden tontin muodostaminen Leppäkukkulalle (kartoilla Alkula) on korkeuserojen vuoksi haasteellista, reunaehtoina oli myös mahdollisuus olevan polun säilyttämiseen ja nykyisten Niittäjäntie 1–9 tonttien piha-alueet. Esillä oli myös vaihtoehto, jossa kulku uudelle tai uusille tonteille olisi Niittäjäntie 1 tontin länsipuolelta, mutta sillä ei todettu olevan etuja siihen vaihtoehtoon, jossa kulku olisi Varistontie 24 kohdalta. Liikennesuunnittelussa tehtiin alustava tarkastelu, jonka mukaan kulku Varistontieltä on mahdollista, mutta ajoyhteys on jyrkkä. Tontin ostaja ja toteuttaja joutuu ratkaisemaan ajoyhteyden linjauksen tarkemmin.

17.10.2023 päivätyssä luonnoksessa rakennusalat ja muut kaavamääräysalueet ovat jo suurimmilta osiltaan muotoutuneet paikoilleen. Rakennusoikeudet ja muut mitoitukset ovat pääosin päätetty, samoin Leppäkukkulan uuden tontin rajat. Rajoja on muutettu hieman asukkaiden toiveiden mukaisesti. Tontille on varattu tilaa osalle autoista Varistontien lähelle. Tämä luonnos esiteltiin uuden osallistamisen yhteydessä. Tässä vaiheessa osa viheralueesta on muutettu suojaviheralueeksi.



Ote 17.10.2023 luonnoksesta.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu kaavaratkaisu on muotoutunut reunaehtojen mukaan. Suunnitteluun on vaikuttanut tieliikennemelu, maastonmuodot, olevat viheralueyhteydet sekä naapuritontit ja suunnitelmista saatu palaute. Tavoitteena on ollut pientalotonttien lisääminen alueella, toinen vaihtoehto olisi käytännössä jättää kaavamuutos tekemättä. Vähäisempi rakentamisen määrä ei olisi kunnallistekniikan rakentamisen kannalta järkevää.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen virkistys- ja luontoarvoiltaan vähäinen viheralue asuinkortteleiksi. Puiston eteläosa jää nykyiselleen luonnontilaiseksi ja oleva itä-länsi-suuntainen polkuyhteys säilyy. Kaksi pientalotonttia (AP) ovat maastonmuotojensa vuoksi tonttitehokkuudeltaan pienempiä, mitä kompensoi lähinnä Vihdintietä ja Martinkyläntietä oleva tontti. Se tulee toteuttaa yhtenäisellä rakennusmassalla, jotta saadaan melulta suojattu oleskelualue. Se suojaa samalla muitakin tontteja melulta. Omakotitontit ovat tehokkuudeltaan tavanomaisia. Suurimman tieliikennemelun alueella oleva puistoalue merkitään suojaviheralueeksi EV.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueet AP, 1,4 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 3017 k-m², josta uutta 2490 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee e=0.23 ja e=0.52 välillä, keskimäärin e=0.31.

- autopaikkoja 1,5 ap / asunto
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp / 30 k-m²

Erillispientalojen korttelialueet AO, 0,92 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2617 k-m², josta uutta 1320 k-m². Tonttitehokkuusluku vaihtelee e=0.23 ja e=0.34 välillä, keskimäärin e=0,31.

- autopaikkoja 2 ap / asunto
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Kortteli /tontti	Nykyinen osoite	Uusi osoite	Nykyinen tontti			Uusi tontti		
			Pinta-ala m2	Rak.oik. k-m2	Raken-nettu k-m2	Pinta-ala m2	Rak.oik. k-m2	Tehok-kuus e
14009/17	Haravakuja 19	Haravakuja 19	1200	300	296+t35		300	0,23
14011/27	Luuvakuja 1	Luuvakuja 1	792	237	157		157	0,32
14012/6	–	Karhekuja 11	–	–	–		120	0,33
14013/8	Niittäjäntie 5	Pyöräntekijäntie 2	899	269	111		150	0,26
14013/9	Niittäjäntie 3	Pyöräntekijäntie 4	966	289	138		150	0,25
14013/10	Niittäjäntie 1	Pyöräntekijäntie 6	1012	303	184+t14		200	0,26
14013/11	–	Pyöräntekijäntie 8	–	–	–		160	0,30
14013/12	–	Pyöräntekijäntie 10	–	–	–		160	0,33
14013/13	–	Pyöräntekijäntie 12	–	–	–		160	0,34
14013/14	–	Pyöräntekijäntie 14	–	–	–		160	0,31
14022/1	–	Pyöräntekijäntie 16	–	–	–		160	0,31
14022/2	–	Pyöräntekijäntie 18	–	–	–		160	0,30
14022/3	–	Pyöräntekijäntie 20	–	–	–		160	0,31
14014/5	Niittäjänkuja 2	Varistontie 30	1812	543	405		527	0,30
14014/6	–	Pyöräntekijäntie 3	–	–	–		1400	0,28
14014/7	–	Pyöräntekijäntie 5	–	–	–		650	0,36
14014/8	–	Pyöräntekijäntie 7	–	–	–		1000	0,52
14011/28	–	Varistontie 18b	–	–	–		80	0,27
14013/15	Varistontie 24	Varistontie 24	–	–	–		840	0,23
14013/7	Niittäjäntie 9	Varistontie 26	667	200	190		190	0,34
14013/6	Niittäjäntie 7	Varistontie 28	733	219	120		150	0,23

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mitta-kaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Vaadittavat vihertehokkuusluvut 1,0 (AP) ja 1,2 (AO) ovat kaupungin linjauksen mukaisia ja osaltaan säilyttävät alueen vehreyttä. Arvopuita on merkitty säilytettäväksi, samoin muut rakennusalojen ulkopuoliset alueet. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puita säästävä pihasuunnitelma. Rakennusten sopivuutta ympäristöönsä säädellään kerroslukua ja kattomuotoa koskevilla määräyksillä.

Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Yhtiömuotoisia pientalotontteja muodostuu neljä, kooltaan noin 1800 m² ja 5100 m² välillä. Rakennusoikeutta tonteilla on 650 ja 1400 k-m² välillä, yhteensä 3890 k-m². Nämä tuottavat yhteensä noin 42 asuntoa. Rakennukset voivat olla erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja tai näiden yhdistelmiä.

Korttelin 14013 tontti muodostuu osin olevien kaupungin vuokratonttien alueesta ja osin Ulkoniityn puistoalueen itäosasta. Tontti on Alkulla-nimisellä mäellä ja tontilla on korkeuseroa noin 6 metriä (+32 - +38 mpy). Mäen laella on kaavan 141000 pohjakartan, ilmakuvan ja naapurin kertoman mukaan ollut rakennus vielä 1970-luvun puolivälissä.

Autopaikoista osa on Varistontien varressa ajoliittymän vieressä, osa voi sijaita rakennusten yhteydessä.

Tontin rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai punaista tiiltä, värien murrettuja, ei kirkkaita. Kellarikerroksessa saa olla puolet yläpuolisen kerrosalan verran kerrosalaa. Rakennusten tulee sopeutua rinnemaastoon. Katon tulee olla pulpettikatto tai loiva harjakatto (kaltevuus 1:4 – 1:10). Näillä määräyksillä rakennukset sopeutetaan ympäristöön sekä julkisivujen että kattokorkeuksien puolesta. Läheisen Heinäkujan korkeimmat harjakorot noin +47 mpy.

Korttelin 14014 tonteista itäisempi tontti 6 rajautuu toiselta puoleltaan rakennettuihin tontteihin ja sijoittuu sekin mäelle. Tontin korkoero on noin 7,5 metriä, mutta rakennusalalla korkoero on pienempi, noin 2,5 metriä. Tontin länsiosan rakennusalalla edellytetään rinneratkaisua, jolla kellarikerroksessa sallitaan puolet ylemmän kerroksen kerrosalasta. Itäosan rakennusalan kerrosluku on 1u½ (1,5). Rakennukset eivät saa olla valkoisia, mustia tai harmaita.

Korttelin 14014 läntisen tontin nro 8 kaksikerroksisen rakennusalan rakennuksen puolestaan tulee olla harjakorkeudeltaan vähintään kuusi metriä, jotta sillä voidaan torjua Vihdintien ja Martinkyläntien tieliikennemelua. Tontilla on korkoeroa yhteensä viisi metriä, rakennusaloilla kahdesta neljään metriä.

Autopaikoille on osoitettu omat rakennusalansa eikä niitä saa sijoittaa muualle. Autopaikoista 1/asunto on sijoitettava katokseen. Läntisimmän tontin autojen säilytyspaikalle katoksen paikka on meluntorjunnan vuoksi määrätty, muualla katoksen sijoitus on vapaampaa.

Tonteilla on säilytettäviksi merkittyjä puita, jotka tulee suojata rakentamisen aikana. Puita ei saa kaataa rakennusalojen ulkopuolella.

Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 1,0. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puita säästävä pihasuunnitelma.

AO, erillispientalojen korttelialue

Rakennusten julkisivuvärin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa, julkisivussa saa lähtökohtaisesti käyttää vain yhtä materiaalia, ja talousrakennusten tulee noudattaa asuinrakennuksen arkkitehtuuria. Puita tulee säästää tonteilla

mahdollisuuksien mukaan. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 1,2. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä puita säästävä pihasuunnitelma.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

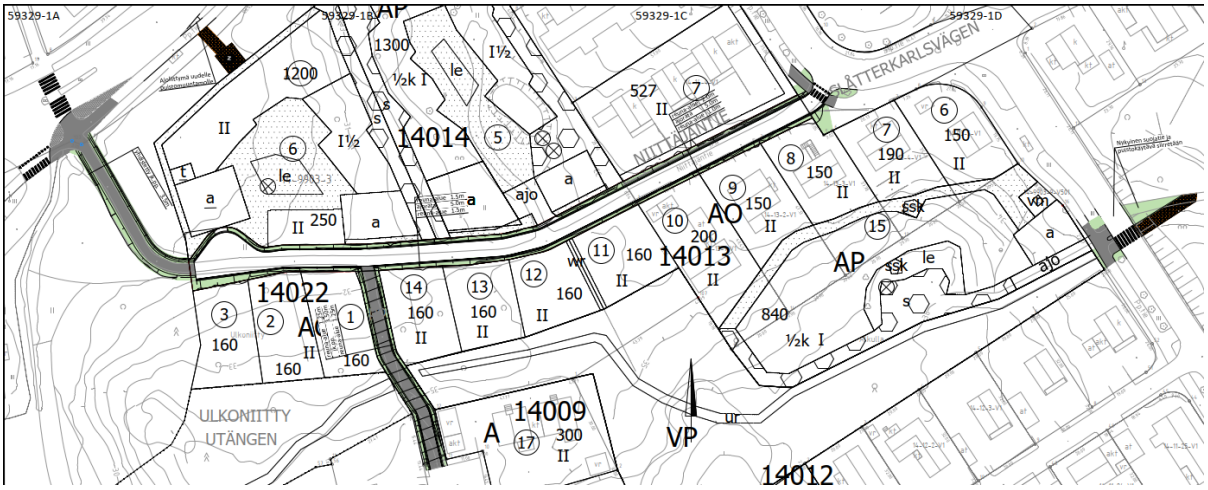
Nykyisestä noin 3,1 hehtaarin kokoisesta puistosta jää lähivirkistysalueeksi tiemelutasoltaan alhaisesta osasta (alle 55 dB) noin 0,8 hehtaaria sekä Vihdintien suunnasta suojaviheralueeksi 0,5 hehtaaria. Kummatkin alueet säilyvät luonnontilaisena eikä niitä rakenneta kuten puistoiksi. Vihdintien ja Varistontien välillä kulkee polku, jonka linjaus suurimmilta osin säilyy. Alueen eteläosan polut säilyvät kokonaan. Alueen puusto on eri-ikäistä ja -lajista.

EV, suojaviheralue

Lähinnä Vihdintietä oleva viheralue ei tieliikennemelun vuoksi sovi varsinaiseen virkistykseen, minkä vuoksi sen käyttötarkoitusmerkintä muuttuu. Alue säilyy luonnontilaisena ja oleva puusto suojaa jossain määrin melulta ja saasteilta sekä toimii myös näkösuojana.

Katualueet

Pyöräntekijäntien ajoradan leveys on viisi metriä ja reuna-alueet vaihtelevat korkotason mukaan. Haravakuja jatke kävelyn ja pyöräilyn katuna on leveydeltään 3,5 metriä. Varistontien ylittävä suojatie ja yhteys puistoon siirtyvät hieman etelämmäksi.



Alustava katusuunnitelma 6.10.2023, Santtu Bussian

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Variston pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 40 kappaletta arviolta noin sadalle uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Variston kaupunginosaan, pientaloalueen pohjoisosaan, lähelle Petikko-Variston yritysaluetta ja suurten kulkuväylien läheisyyteen. Vihdintien ja Kehä III:n aiheuttama tieliikennemelu rajoittavat asumisen sijoittamista. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu kestävän liikkumisen alueelle. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee yhdeksän omakotitaloa ja noin 42 asuntoa yhtiömuotoisille tonteille, joiden rakennukset voivat olla erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja tai näiden yhdistelmiä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Ympäröivillä olevilla alueilla on työpaikkoja ja aluekeskus Myyrmäki hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Vesihuollon osalta uutta vesi- ja viemärilinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 110 000 euroa (alv 0 %), Pyöräntekijäntien ja Haravakujan jatkeen rakentamisen noin 200 000 euroa (alv. 0 %).

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 3890 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyynti- tai vuokratuloja.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Varistonniittyjen ja Raappavuorten käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, koska olemassa olevia yhteyksiä säilyy eikä viheralueiden saavutettavuus heikkene oleellisesti. Nykyinen puisto palvelee asukkaita hyvin paikallisesti eikä suurilta osilta täytä virkistysalueen kriteerejä melun

vuoksi. Väestön määrän lisääntyminen on suhteellisen pientä, joten sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoalueiden kulumiseen.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee alle kilometrin päässä kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Varistontiellä, mutta vaikutus suurempiin katuihin on vähäinen. Yhteydet Vihdintielle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavoitettavien tonttien hulevesisuunnitelmat laaditaan osana vihertehokkuuslaskelmaa rakennusluvan hakemisen yhteydessä, ja ne hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmien laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti siten, että alueelta purkautuva virtaama pyritään säilyttämään nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja viherkatoilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

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

Ympäristöhäiriöt

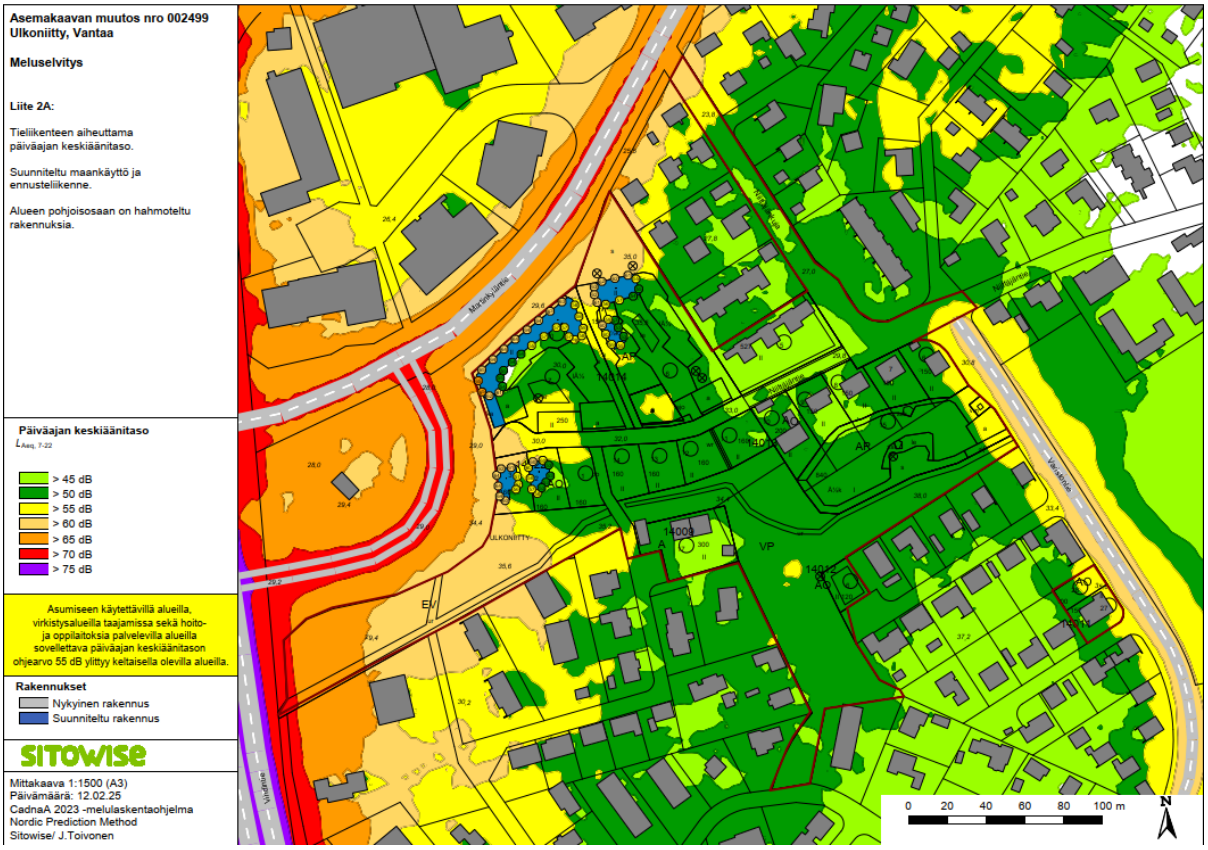
Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä 2 (LDEN 55-60 dB), jolla asuinalueiden vähäinen täydentäminen on mahdollista. Kokonaan uusia asuinalueita tai melulle herkkiä toimintoja ei saa sijoittaa. Alue on myös lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, mutta se ei aseta suurempia ääneneristävyysvaatimuksia.

Tieliikenteen osalta melutaso ylittää ohjearvot monessa kohtaa kaava-aluetta. Merkittävimmät melunlähteet ovat Martinkyläntien ja Vihdintien liikenne. Myös Kehä III:n liikenteen melu kantautuu alueelle. Uusien rakennusten julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 64 dB ja yöaikaan 56 dB. Tämä ei aiheuta lentomelusta johtuvia äänitasoerovaatimuksia korkeampia vaatimuksia.

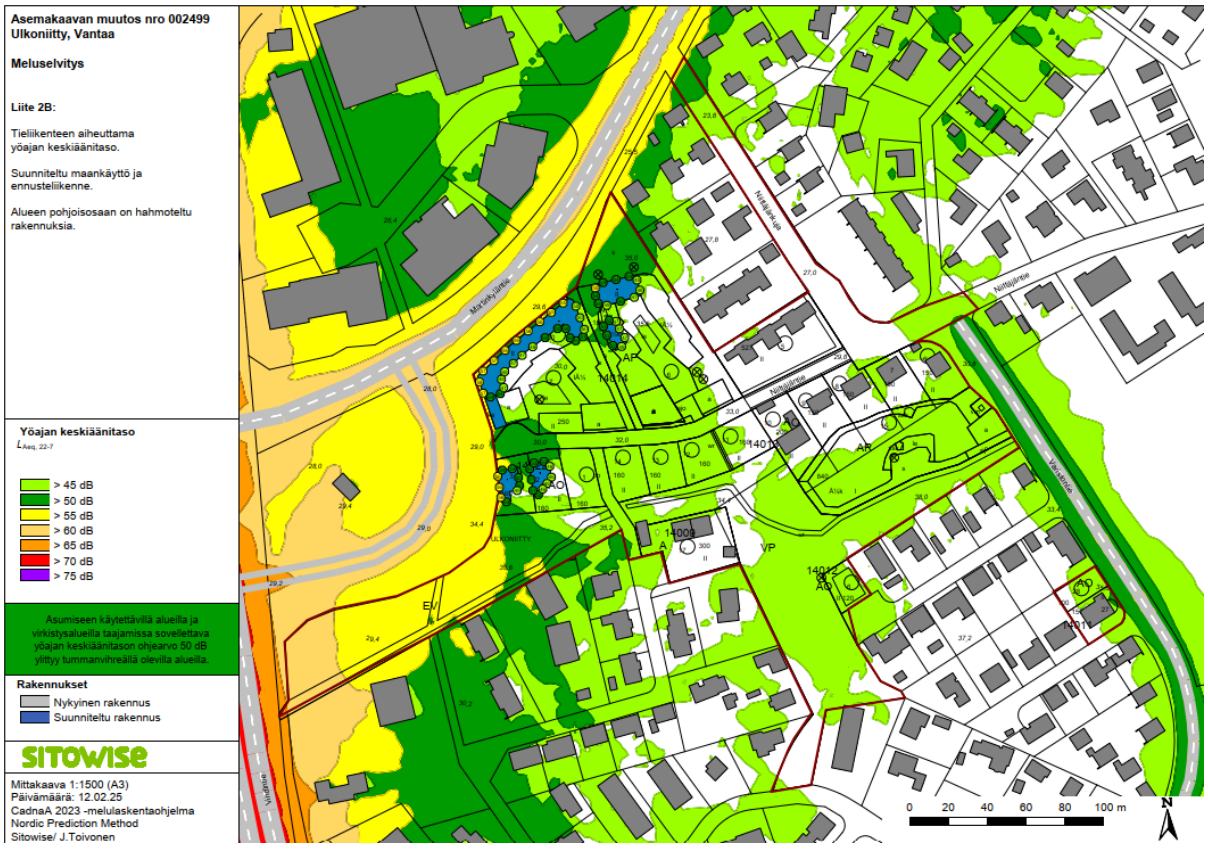
Asuinhuoneiden avautumista ja parvekkeiden sijoittamista ei tarvitse melun vuoksi rajoittaa. Parvekkeet suositellaan lasitettaviksi. Terasseja suositellaan katettaviksi. Ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten tai meluesteiden suojaan liikennemelulta.

Meluntorjunnan ohjearvojen toteutumiseksi koko kaava-alueella kaavassa määrätään rakennusten korkeuksista ja etäisyyksistä toisiinsa. Meluntorjunnan kannalta oleellisimmat rakennuspaikat ovat tontin 14014-8 rakennusala ja siihen liittyvä autokatos sekä tontin 14014-6 pohjoisempi ja läntisempi rakennusala. Korttelin 14022 tontit 3 ja 2 tulee rakentaa ennen tonttia 1. Autokatoksen korkeuden tulee olla vähintään 2,5 metriä. Mikäli edellä mainittuja rakennuksia ei toteuteta suurimman sallitun kerrosluvun mukaisina tai rakennusalan koko pituuden pituisina, tulee rakennusluvan yhteydessä esittää uusi meluselvitys tai rakentaa tarpeellisiin kohtiin meluesteet.

Kuvissa melutilanne melulle alttiimpien rakennusten rakentamisen jälkeen. Sitowise 10.9.2024



Kuvassa päiväajan melutilanne melulle alttiimpien rakennusten toteuduttua, jos ramppi Vihdintieltä Martinkyläntielle toteutuu. *Sitowise 12.2.2025*



Yöajan tilanne. *Sitowise 12.2.2025*

Suunnitellulla maankäytöllä ja ennustetuilla liikennemäärillä tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso vähenee, kun uudet rakennukset suojaavat aluetta tieliikennemelulta.

Merkittävin suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttava päästölähde ovat Vihdintien ja Martinkyläntien liikenne. HSY:n ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyys asuinrakennuskohteille on Vihdintien liikenne-ennusteen 37800 ajoneuvoa/arkivuorokausi mukaisesti 75 metriä ja minimietäisyys 26 metriä. Suositusetäisyys Martinkyläntiestä on 17 metriä ja minimietäisyys 6 metriä. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat noin 135 metrin etäisyydellä Vihdintiestä ja 23 metrin etäisyydellä Martinkyläntiestä. Martinkyläntielle on katualuevarauksena noin 11 m leveämpi alue kuin nykyisin toteutettu, joten on mahdollista, että katu levenee tulevaisuudessa ja on sitten lähempänä suunniteltua asuinkorttelia. Katualuevarauksen toteutuessa lähin asuinrakennus sijaitsee mahdollisesti ilmanlaatuvyöhykkeiden suositus- ja minimietäisyyksien välissä.

HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin (NO^2) vuosikeskiarvon pitoisuus on Martinkyläntien varressa ollut noin 13 µg/m^3 vuonna 2019. Pitoisuudet ovat laskeneet vuosittain, ja vuonna 2023 Ilmanlaatu on typpidioksidin osalta ollut hyvä (10 µg/m^3). Suunnittelualueen ympäristö on hyvin tuulettuva ja on epätodennäköistä, että minimi- ja suositusetäisyyden välissä 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.

Hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi Martinkyläntien katualuevarauksen toteutumisen varalta, ilmanlaadun minimi- ja suositusvyöhykkeiden väliin sijoittuvien asuinrakennusten sisäilmanlaatu turvataan kaavamääräyksellä, jonka mukaisesti asuinrakennuksen tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu entiselle pellolle ja metsikköisille kumpareille, joilla on aikanaan ollut asutusta. Suuri osa pellosta on muutettu korttelialueeksi noin 50 vuotta sitten ja samoihin aikoihin kaava-alueella sijainneet rakennukset on purettu. Muu osa on jäänyt luonnontilaiseksi ja pikkuhiljaa muuttunut puustoisemmaksi ja niittyiseksi. jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu pitkälti olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava kaavoitettavien kortteleiden suunnittelussa ja johdettava vedet hallitusti eteenpäin. Etenkin tonttien 1–3 korttelissa 14022 ja tonttien 11–14 korttelissa 14013 suunnittelussa on otettava huomioon rinteestä valuvat vedet ja kytkettävä ne osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua. Saman korttelin tontilla 15 on erityisesti huolehdittava, ettei tontin hulevedet johdu naapureiden tonteille 6–11.

Suunnitellun Pyöräntekijäntien alle jäävään ojaan johdettavat vedet huomioidaan kadun hulevesiviemärin suunnittelussa. Korttelissa 14013 tonttien 11 ja 12 välissä nykyisin sijaitsevalle avo-ojalle on varattu kaavaan wr-merkintä.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaavamuutosalueelta kasvavat. Kaavoitettavilla tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

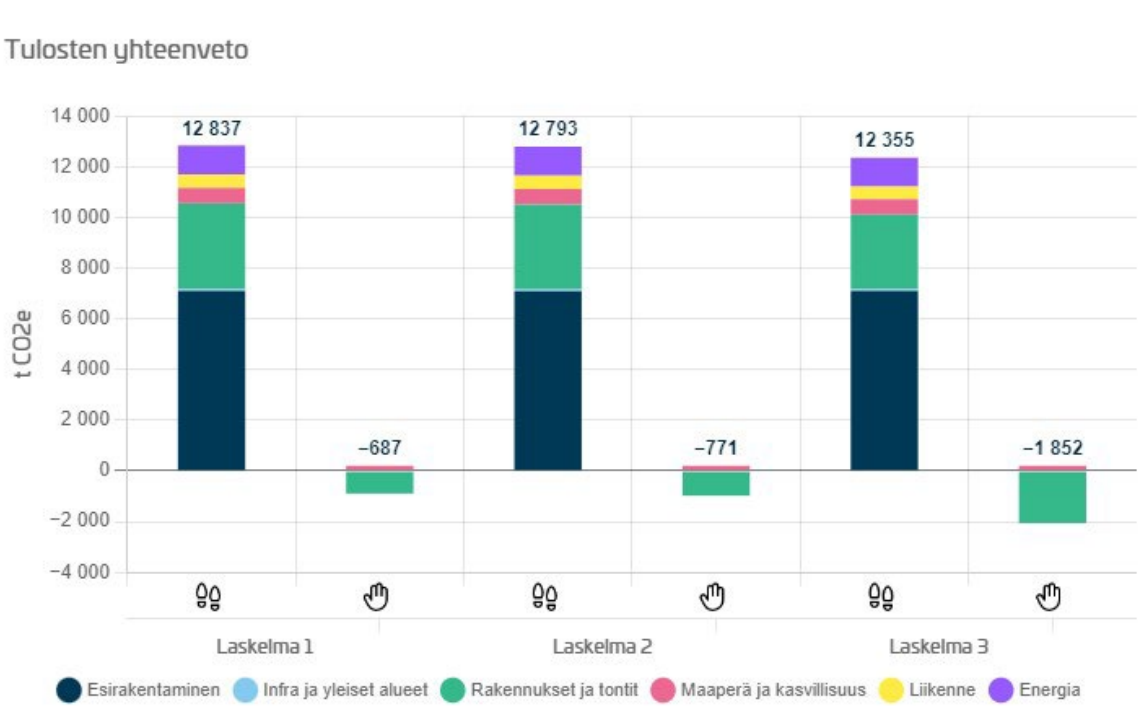
Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

Kaava-aluetta on tarkasteltu Sitowisen kehittämällä Planect-työkalulla. Kaava-alueen tonteille tehtiin kolme eri versiota, joissa ensimmäinen on tavanomainen, toisessa on määräys puurakentamisesta ja kolmannessa puurakentamisenlisäksi on määrätty e-luvusta sekä aurinkosähkön käytöstä. Lämmitysmuotona kaikissa on oletuksena kaukolämpö. Hiilijalanjäljen ero vaihtoehtojen välillä on alle 5 %, mutta hiilikädenjäljessä 270 %.

Suurin osa päästöistä johtuu esirakentamisesta (n. 57 %), joten esimerkiksi maaston muokkauksella ja maa-aineksen tuontietäisyyksillä on suuri merkitys päästöihin. Kaavassa maaston muotoja on huomioitu rakennusaloissa sekä kerrosluvuissa ja määräyksellä täyttöluiskista ja tukimuureista. Rakentamisen osuus päästöistä on noin 25 %.

Kaava-alueen toteutuminen ajoittuu aikaisintaan vuodelle 2029, todennäköisesti pidemmälle. Yleiset energiatehokkuus- ja vastaavat rakentamista ohjaavat määräykset voivat muuttua tässä ajassa, joten niistä ei kannata määrätä kaavamääräyksissä.



Korttelialueiden päästöt kolmella vaihtoehdolla Planect-työkalussa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Leppäkukkula, **Alkullen**, tilan nimestä Alkulla. Asutusnimissä -a, luontonimissä -en.
Pyöräntekijäntie, **Hjulmakarvägen**, vanhasta pellonnimestä 1913 Hjulmakaråker.

Nyt Niittäjäntien alkupää, mutta katua jatketaan numeroinnin alkusuuntaan. Läheisestä vanhasta paikannimestä 1913 Hjulmakaråker (’Pyöräntekijänpelto’), se on ollut Niittäjäntien pohjoispuolella.

Kaupunkiympäristölautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 5.9.2023.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy yhden tontin osalta maakauppa. Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen, kun nykyiset vuokrasopimukset on uusittu vuoden 2028 alussa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Anders Hedman	asemakaava-arkkitehti
	Marko Hoffrén	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Elina Kettunen (1/2023 saakka)	vesihuollon suunnittelu
	Merja Kivelä (7/2023 saakka)	vesihuollon suunnittelu
	Juuso Smolander (8/2023 lähtien)	vesihuollon suunnittelu
	Santtu Bussian	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Petteri Erling	lupa-arkkitehti
	Janne Piironen	tarkastusrakennusmestari
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja tilat:	Hilma Ruoho	maankäyttöinsinööri
	Juho Lumme (12/2023 saakka)	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2025

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	8.1.2025
Kaavan nimi	002499 Varisto 14 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	7.2.2022
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002499
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,2394	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,2394

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

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

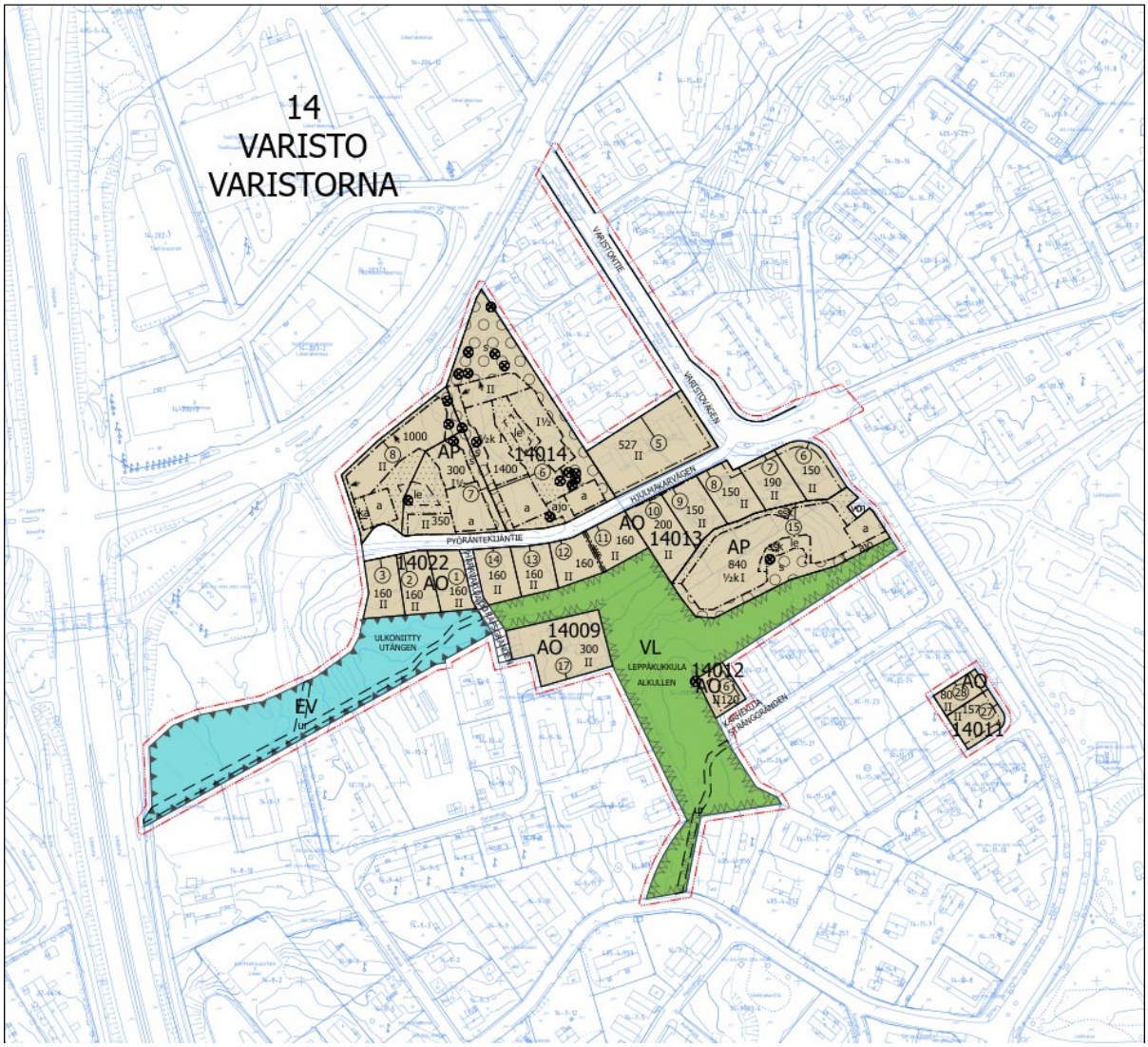
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,2394**	**100,00**	**7034**	**0,17**	**0,0000**	**4671**
A yhteensä	2,3317	55,0	7034	0,30	1,5240	4671
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8357	19,7	0	0,00	-2,2428	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5290	12,5	0	0,00	0,1758	0
E yhteensä	0,5430	12,8	0	0,00	0,5430	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

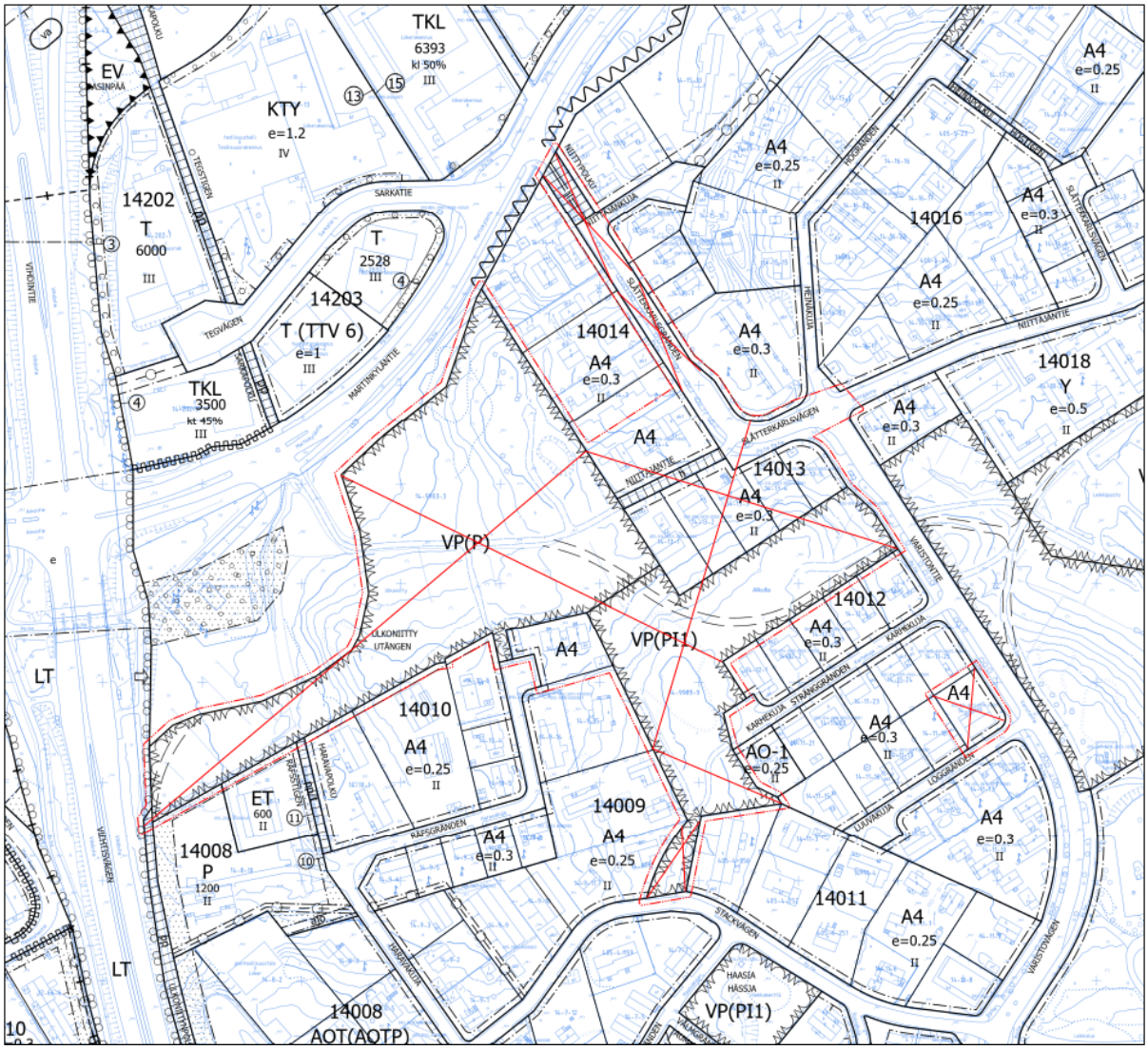
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,2394**	**100,00**	**7034**	**0,17**	**0,0000**	**4671**
A yhteensä	2,3317	55,0	7034	0,30	1,5240	4671
A	0,0000	0,0	0		-0,8077	-2363
AP	1,4129	60,6	4417	0,31	1,4129	4417
AO	0,9188	39,4	2617	0,28	0,9188	2617
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8357	19,7	0	0,00	-2,2428	0
VP	0,0000	0,0	0		-3,0785	0
VL	0,8357	100,0	0	0,00	0,8357	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5290	12,5	0	0,00	0,1758	0
Kadut	0,4915	92,9	0	0,00	0,2155	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0375	7,1	0	0,00	-0,0397	0
E yhteensä	0,5430	12,8	0	0,00	0,5430	0
EV	0,5430	100,0	0	0,00	0,5430	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


14
VARISTO
VARISTORNA
VARISTONTIE
VARISTOVÄGEN
HYLKIMÄKARVÄGEN
PYÖRÄNTEKIJÄNTIE
14014
AP
14013
AO
14022
AO
14009
AO
VL
LEPPÄKUKKULA
ALKULLEN
14012
AO
14011
AO
ULKONIITTY
UTÄNGEN
EV
/ur


TKL
6393
kl 50%
III
EV
KTY
e=1.2
IV
14202
T
6000
III
T
2528
III
14203
T (TTV 6)
e=1
III
TKL
3500
kt 45%
III
A4
e=0.25
II
A4
e=0.3
II
14016
14014
14018
Y
e=0.5
II
14013
14012
VP(P)
VP(PI1)
LT
14010
A4
e=0.25
II
ET
600
II
14008
P
1200
II
14009
A4
e=0.25
II
AO-1
e=0.25
II
14011
14008
AOT(AOTP)
VP(PI1)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002499	11.3.2025

Vantaan kaupunki
ULKONIITTY

Kaupunginosa 14, Varisto

Vanda stad
UTÄNGEN

Stadsdel 14, Varistorna

Asemakaavan muutos

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Korttelit 14013 ja 14022 ja osat kortteleista 14009, 14011, 14012 ja 14014.

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014 samt gatu-, rekreations- och specialområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 14013 och 14022 och delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.

Yleistä

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Allmänt

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

Rakennusoikeus

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 12 m² suuruisen lasikuistin, kasvi- tai viherhuoneen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Byggrätt

Utöver byggrätten får en högst 12 m² stor glasveranda, ett växthus eller en vinterträdgård eller annat motsvarande halvvarmt utrymme byggas per bostad.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Katto

Korttelin 14013 tontilla 15 katon tulee olla loiva pulpettikatto tai kaksilappeinen pulpettikatto, kaltevuus 1:4 - 1:10.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Samalla tontilla olevilla asuinrakennuksilla on oltava sama katemateriaali ja kattokulma.

Tak

I kvarteret 14013 på tomt 15 ska taket vara ett flackt pulpettak eller ett pulpettak med två takfall med lutningen 1:4 - 1:10.

Byggnaderna ska ha öppen takfot.

Bostadshus som ligger på samma tomt ska ha samma taktäckning och takvinkel.

Julkisivut ja arkkitehtuuri

Pääkerroksen alapuolinen tila on verhoiltava julkisivun tapaan.

Asuinrakennukset on jäsenneltävä värityksen tai pintamateriaalin muutoksella vähintään kahden asunnon välein.

Asuinrakennusten julkisivut tulee olla puuta, rappausta tai poltettua tiiltä. Julkisivujen pääväritys tulee olla hillitty, mutta niissä on käytettävä voimakkaita murrettuja tehostevärejä. Värityksen tulee vaihdella rakennuksittain.

Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Fasader och arkitektur

Utrymmet under huvudvåningen ska bekläs på samma sätt som fasaden.

Bostadshusen ska struktureras med en ändring av färg eller ytmaterial med minst två bostäders mellanrum.

Bostadshusens fasader ska bestå av trä, puts eller bränt tegel. Fasadernas huvudfärger ska vara dämpade, men starka brutna accentfärger ska användas i dem. Färgerna ska variera mellan byggnaderna.

Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.

Piha

Tontti on istutettava rehevästi, vihertehokkuus tulee olla vähintään 1,0.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma. Säästettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi.

Tontti tulee aidata naapuritontteja ja yleisiä alueita vastaan vähintään 1,0 metrin korkuiseksi kasvavalla pensasaidalla. Tonttiliittymän kohdalla aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava pääkerroksen alapuolelle sijoitettavan tilan lisäksi riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia. Tukimuurin korkeus saa olla enintään yhden metrin.

Jokaisella asunnolla tulee olla tiemelulta suojattu oleskelupiha sekä tontilla yhteinen oleskelupiha.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Pysäköintialueet on ympäröitävä pensasistutuksin, mutta ne eivät saa peittää näkemäaluetta tonttiliittymässä.

Vain ajoyhteys saa olla asfaltoitu, pysäköintipaikat ja kulkutiet asunnoille on kivettävä.

Korttelin 14014 tonteilla 6, 7 ja 8 vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autokatokseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä 1,5 autopaikkaa / asunto. Korttelin 14013 tontilla 15 toinen autopaikka saa olla asunnon yhteydessä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pyöräpaikka / 30 k-m².

Gården

Tomten ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

Tomten ska inhägnas mot granntomter och allmänna områden med en häck som blir minst 1,0 meter hög. I närheten av tomtanslutningen får inte häckens höjd överstiga 80 cm. Ekonomibyggnader och carportar ska ha växttak.

Förutom i fråga om utrymmet under huvudvåningen ska lutningarna på sluttningstomter beaktas med tillräckliga stödmurar enligt terrängen för att det inte uppstår utfyllnadsramper som passar in dåligt i landskapet. Stödmurens höjd får uppgå till högst en meter.

Varje bostad ska ha en vistelsegård som skyddas mot vägbuller och tomten ska ha en gemensam vistelsegård.

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsområdena ska inhägnas med häckar, men de får inte skymma frisiktsområdet vid tomtanslutningen.

Endast körförbindelsen får vara asfalterad, parkeringsplatser och färdvägar till bostäderna ska stenläggas.

På tomterna 6, 7 och 8 i kvarteret 14014 ska minst en av bilplatserna placeras i en carport.

Minimiantalet bilplatser är 1,5 bilplatser/bostad. Den andra bilplatsen på tomt 15 i kvarteret 14013 får ligga i anslutning till bostaden.

Minimiantalet cykelplatser 1 cykelplats / 30 k-m².

Ympäristöhäiriöt

Korttelin 14014 tontilla 6 pohjoisella ja läntisellä rakennusalalla rakennusten välinen etäisyys saa olla korkeintaan kahdeksan metriä tai yhdistettävä rakennukset riittävän korkealla meluaidalla.

Korttelin 14014 tontilla 8 Vihdintietä ja Martinkyläntietä lähinnä olevien asuinrakennusten harjakorkeus tulee olla vähintään 6 metriä ja talousrakennuksen ja autokatoksen 2,5 metriä. Tämän tontin asuinrakennuksissa tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Miljöstörningar

På tomt 6 i kvarteret 14014 får avståndet mellan byggnaderna på den norra och västra byggnadsytan vara högst åtta meter eller så ska byggnaderna sammankopplas med ett tillräckligt högt bullerskydd.

På tomt 8 i kvarteret 14014 taknockhöjden ska vara minst 6 meter i bostadshusen närmast Vichtisvägen och Mårtensbyvägen och 2,5 meter i ekonomibyggnaden och carporten. I bostadshusen på denna tomt ska tilluftsintagen vara
försedda med filtrering anpassad till den avsedda användningen av lokalerna.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Yleistä

Kullekin kaavanmukaiselle tontille saa rakentaa yhden asunnon. Määräys ei koske tonttia 14009-17.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Korttelissa 14022 rakennukset tulee rakentaa tontin länsireunaan. Talousrakennus, josta 30 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, tulee rakentaa kiinni asuinrakennukseen, jotta rakennus suojaa piha-aluetta tieliikennemelulta.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Katto

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Julkisivut ja arkkitehtuuri

Julkisivuvärin tulee olla lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.

Asuntokohtaisessa julkisivussa saa käyttää pääasiallisesti vain yhtä materiaalia.

Talousrakennusten tulee noudattaa samanlaista arkkitehtuuria kuin tontin asuinrakennuksessa. Saman tontin rakennusten värin tulee olla sama.

Kvartersområde för fristående småhus.

Allmänt

På varje planenlig tomt får en bostad byggas. Bestämmelsen gäller inte tomten 17 i kvarteret 14009.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

I kvarteret 14022 ska byggnaderna uppföras i tomtens västra kant. Ekonomibyggnaden, varav 30 m²-vy får byggas utöver byggrätten, ska byggas fast i bostadshuset så att byggnaden skyddar gårdsområdet mot vägtrafikbuller.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Tak

Byggnaderna ska ha sadeltak.

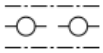
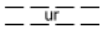
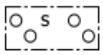
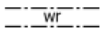
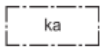
Fasader och arkitektur

Fasadfärgen ska gå i varma nyanser och skilja sig från de intilliggande bostadshusen.

I varje bostadsfasad får huvudsakligen endast ett material användas.

Ekonomibyggnaderna ska följa samma arkitektur som bostadshuset på tomten. Byggnader på samma tomt ska ha samma färg.

	Asuntojen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Bostädernas ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska vara minst 35 dB.
	Piha	**Gården**
	Tontit on istutettava rehevästi, vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.	Tomterna ska planteras frodigt, gröneffektivitet ska vara minst 1,2.
	Asuinrakennusten etupihat tulee liikenteelle varatuilta osin kivetä.	Bostadshusens entrégårdar ska stenläggas till de delar som de reserverats för trafik.
	Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä puustoa säilyttävä suunnitelma.	I kvartersområdet ska det befintliga trädbeståndet bevaras. Vid ansökan om bygglov ska en plan som bevarar trädbeståndet presenteras. De träd som bevaras ska skyddas under byggandet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	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.**
14	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VARIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
14013	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
HARAVAKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
1000	**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.**
1/2k I	**Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.**
vm	**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**	**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Katu.	**Gata.**
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
ajo	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**

	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puu tulee suojata rakentamisen aikana.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Träd ska skyddas under byggandet.**
	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	**Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.**
	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	**Häck som ska bevaras / planteras.**
	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	**Hulevesireitti.**	**Dagvattenled.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	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.

13 § **Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko / SP**

VD/5606/10.02.04.00/2020
SP/MYL/MHA/SGU/VIK

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki tavoittelee alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.

Kaavarunko koskee Koivukylän suuralueen kaupunginosaa 74 Havukoski.

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan noin 36 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia tekijöitä tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.

Valmistelu
Kaavarunko on tehty kaupungin työnä.

Tavoitteet työlle
Koivukylän keskustaa kehitetään laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi siten, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön arvot voidaan säilyttää. Alueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan maisemaan ja kaupunkikuvaan ottaen huomioon suojelunäkökulma. Liikkumisen yhteyksiä, palveluita ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteitä hyödyntäen sekä ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden. Etsitään ratkaisuja alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi kaupunkisuunnittelun keinoin kuten esimerkiksi alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 3.8.2020.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

Kaavarunkoa esitettiin Koivutorin asukastapahtumassa 26.8.2020, asukastilaisuudessa 4.4.2023 sekä Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski –charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka visualisoitiin seuraavana päivänä tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla.

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Nähtävilläolon yhteydessä toteutettiin kaavarungon sisällöstä kaikille avoin verkkopohjainen kysely, joka oli avoinna 13.6.2024-15.8.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta.

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

Kaavarungon sisältö
Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat tässä kaavarungossa ratkaistavan yhtälön. Kaavarunkoluonnos koostuu kaavarunkokartasta ja selostuksesta. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Täydennysrakentamisesta ja viherrakenteen kehittämisestä on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta, yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja kompaktikaupunki. Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.

1. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset.

2. Täydennysrakentamisen teemakartta

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu viihtyisän kävelykeskustan alueelle. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Kompaktikaupunkialueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten suuntaa antavia.

3. Viherrakenteen teemakartta

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista niin toiminnallisuuden kuin viherrakenteen osalta. Pääraitteja sekä niihin liittyviä pikku aukioita kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

4. Elinkeinojen ja palveluiden teemakartta

Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppaa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita, 10 000–17 000 k-m² liiketiloja sekä 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja.

5. Liikenteen teemakartta

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään.

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuina, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartassa.

Lisäksi laadittiin kaavarunkotyön toteutettavuuden arviointi SWOT- analyysimenetelmän avulla. Näin tunnistettiin toteuttamisen liittyviä vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite
- Kaavarunko 11.3.2025
- Koonti mielipiteistä 11.3.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

072500 KOIVUKYLÄN KAAVARUNKO 11.03.2025

Julkaisija

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

11.03.2025

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus

Lauri Korpisen katu 9,

01370 Vantaa

Kansikuvan tiedot

Kerrostaloja Koivukylässä

Kuvaaja: Pekka Turtiainen

© Vantaan Kaupunki

Ydintyöryhmä

Noora Koskivaara, Eeva Eitsi, Milja Halmkrona, Sudar Oli Gunasekaran, Mari Jaakonaho.

Laajempi työryhmä

Asemakaavoitus

Mikel Aizpuru, Jukka-Veli Heikka, Linnea Löytönen, Anna Sarikaya, Mikko Järvi, Panu-Petteri Kujala.

Yleiskaavoitus

Matti Sahlberg, Mari Siivola (08.2024 saakka), Asta Tirkkonen, Ville Selonen, Eeva-Maria Niemi.

Kiinteistöhallinta ja asuminen

Juhani Lankinen (09.2024 saakka), Elisa Ranta, Elina Taipale, Wilma Toljander, Tomi Henriksson, Hilma Ruoho, Noora Buhanist.

Kadut ja puistot

Heikki Väänänen, Joonas Stenroth, Antti Auvinen, Satu Onnela, Jonna Juusola.

Rakennusvalvonta

Johanna Ojanlatva.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ja Yhteinen koulu -hankkeen edustajat

Pia Aaltonen, Petri Roikonen, Emma Savela.

Kaupunginmuseon ja taidemuseon edustajat

Andreas Koivisto, Maiju Hautamäki, Heli Lukkarinen, Susanna Paavola, Anne Silanto.

Palveluverkkoasiantuntijat

Heidi Majander, Satu Turunen.

Ohjausryhmä

Kaupunkikehitysryhmä

Sisällysluettelo

1. Johdanto 4

1.1. Mikä kaavarunko on? 4

1.2. Miksi kaavarunkoa tehdään? 4

1.3. Koivukylän kaavarunko 2025 5

2. Visio ja tavoitteet 6

3. Lähtökohdat 7

3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus 7

3.2. Alue ja yhdyskuntarakenne 8

3.3. Kaavoituksen ja maankäytön historia 9

3.4. Suunnittelutilanne ja maanomistus 15

3.5. Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset 17

I. Arvokartta 18

3.6. Suojelu 24

3.7. Luonto, maisema ja viherverkosto 27

3.8. Väestö ja asuminen 31

3.9. Elinkeinot ja palvelut 32

3.10. Alueellinen eriytymiskehitys 33

3.11. Liikenne 33

3.12. Ympäristöhäiriöt 35

3.13. Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut 36

4. Osallisuus 38

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella 38

5. Skenaariotyöskentely 42

5.1. Skenaarioiden yleiskuvaus 42

5.2. Skenaarioiden vaikutukset 44

5.3. Arvioinnin tulokset 45

5.4. Yhteenveto 47

6. Kaavarunko 49

6.1 Kaavarungon yleiskuvaus 49

6.2. Kaavarungon keskeiset periaatteet 51

6.3. Keskeiset periaatteet osa-alueittain 52

II. Kaavarunkokartta 54

6.4. Kaavarunkokartta 55

III. Teemakartta - Täydennysrakentaminen 57

6.5. Täydennysrakentaminen 58

IV. Teemakartta - Viherrakenne 64

6.6. Viheralueet ja julkiset tilat 65

6.7. Elinkeinot ja palvelut 70

V. Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut 71

6.8. Liikenne 72

6.9. Taide 72

VI. Teemakartta - Liikenne 73

7. Kaavarungon toteutettavuuden arviointi 74

8. Lähteet 75

1. Johdanto

1.1. Mikä kaavarunko on?

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaavarunko koostuu kaavarunkokartasta ja siihen liittyvistä teemakartoista sekä selostuksesta, ja sitä laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimenpiteille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

1.2. Miksi kaavarunkoa tehdään?

Kaavarunkotyössä luodaan kokonaisvaltainen kehitysvisio tietylle alueelle. Kaavarungon avulla kaupunkisuunnittelussa tutkitaan aluekohtaisia kehityskysymyksiä, varsinkin sellaisia, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Nykypäivän Havukosken kaupunginosan tapauksessa kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat kaavarungossa ratkaistavan yhtälön.

Kaupunkiuudistamisen paineet

Alueen rakennuskanta on tullut jo hyvän aikaa sitten peruskorjausikään, mutta vain osa siitä on peruskorjattu. Havukosken nykyinen asuntomarkkinatilanne heijastaa kiinteistöjen hoitamattomuutta sekä alueen sosiaalisia haasteita. Osalta kiinteistönomistajista on tullut kaupungille tiedusteluja purkavan saneerauksen mahdollisuuksista. Oikein mitoitetulla täydennysrakentamisella on mahdollisuus kääntää nykytilanne myönteiseksi. Tämän lisäksi alueella on tarve palveluiden, reittien ja aseman saavutettavuuden parantamiselle. Näin ollen, kokonaisvaltaisen kaupunkiuudistuksen tarve on, erittäin ajankohtainen.

Alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteet

Vantaan kaupungin strategiassa 2022-2025 tunnistetiin eriarvoistumisen estäminen yhtenä painopisteenä. Strategisia tavoitteita poikkileikkaavana toimenpiteenä jatkettiin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK), joka oli perustettu edellisellä strategiakaudella. MEK-ohjelma kohdistaa toimenpiteitä erityisesti viiteen kaupunginosaan, jotka valittiin pientuloisuus-, koulutus- ja työttömyysasteen sekä muunkielinen väestönosuuden mittareiden perusteella. Havukoski on yksi MEK-toimintaohjelmaan valituista alueista ja siellä on käynnissä useita toimenpiteitä, joilla pyritään parantamaan alueen sosiaalista kestävyyttä.

Äskettäin tehdyissä asukaskyselyissä (Tiitu, ym., 2022) on alueen ongelmana noussut esiin turvattomuuden tunne ja juurtumattomuus. Kaavarungon työstövaiheessa havaittiin levottomuutta erityisesti juna-aseman lähiympäristössä. Alueen veto- ja pitovoima on ollut viimevuosina laskusuunnassa. Tulevaisuuden visiossa on otettava huomioon alueen sosiaalinen tilanne. Näihin asioihin on mahdollista puuttua myös kaupunkisuunnittelun keinoin, kuitenkin rajallisesti.

Rakennusperinnön suojelukysymykset

Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)

Putkiremonttikyltti Rautkalliontie 7, Kuva: Sudar Gunasekaran, 09.2024.

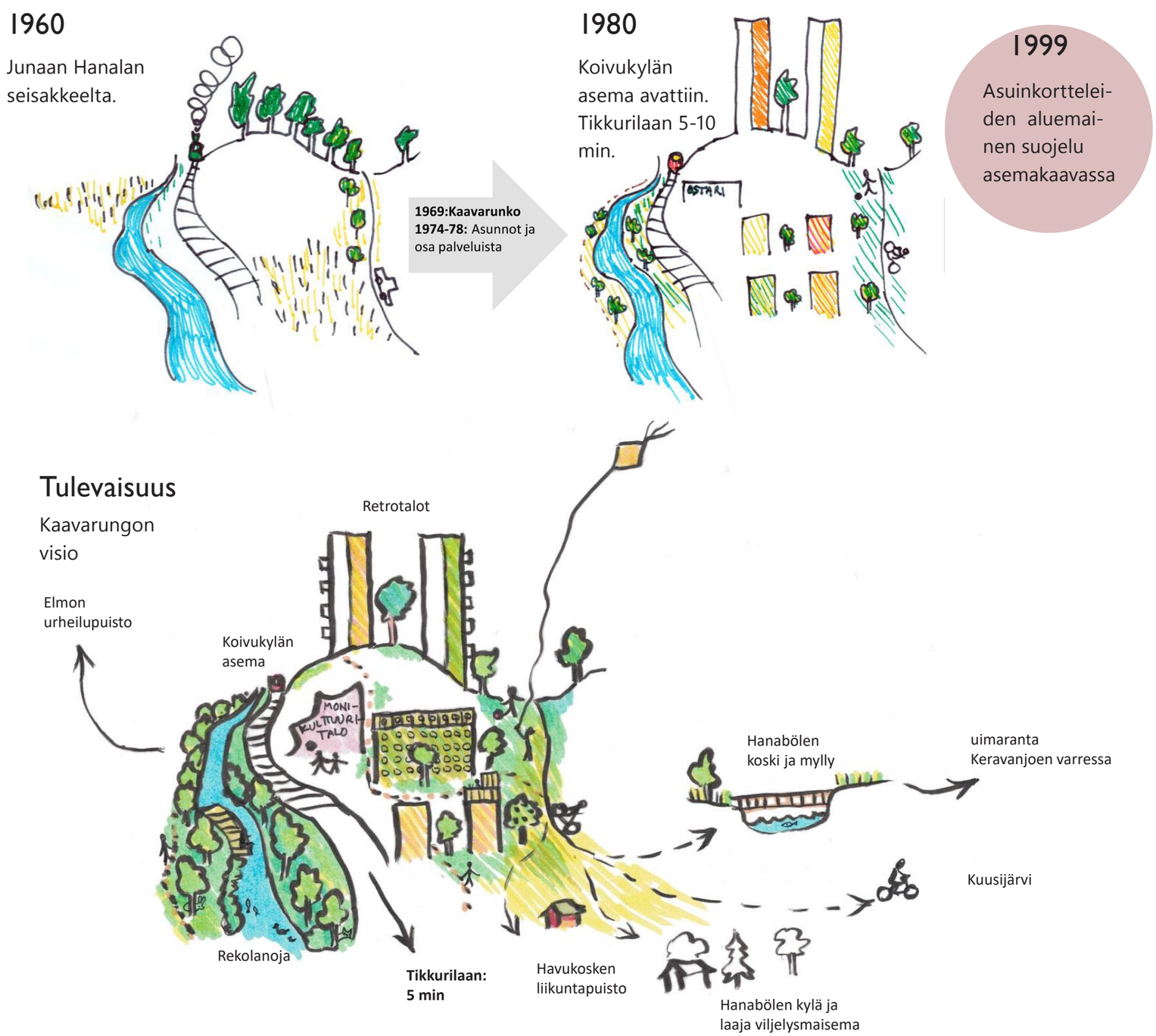
Alueen kaupunkikuvan merkittävyys ja rakennusperinnön arvot on tunnustettu vuosien varrella. Aluetta koskevia suojelumääräyksiä on voimassa monella eri kaavatasolla (maakuntakaavassa, yleiskaavassa sekä asemakaavassa). Kaupunkiuudistushanke on siis toteutettava alueen suojeluarvot huomioiden.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

1.3. Koivukylän kaavarunko 2025

Vuonna 1969 laadittu Koivukylän kaavarunko oli Vantaan kaupungin (ent. Helsingin maalaiskunnan) ensimmäinen kaavarunkotyö. Työn lähtökohtana oli Koivukylän suunnittelu maalaiskunnan kaupalliseksi keskukseksi Tikkurilan jäädessä hallinnolliseen rooliin (Hirvonen, 2005). 1970-luvulla Koivukylää markkinoitiin lähiöasumisen vaihtoehtona heille, jotka arvostavat palvelujen läheisyyttä näennäisen luonnonläheisyyden sijaan. Vuonna 2025 toteutetussa kaavarunkotyössä luonnonläheisyys tunnistettiin alueen tärkeimmäksi säilytettäväksi arvoksi. Tavoitteet alueen kehitykselle ovat vaihdelleet ja muotoutuneet kunkin ajan hengen mukaan.

Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki mahdollistaa alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.



Havukosken kehitys vuosien varrella

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

2. Visio ja tavoitteet

Visio

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

Kaavarunkotyön visio nojaa vahvasti Lähiö-ohjelman (2020 – 2022) HYVIÖ hankkeen puitteessa havainnoituihin tavoitteisiin. (Tiitu, ym., 2022)

Tavoitteet

• Alueen kehittäminen sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen

• Täydennysrakentamisen sovittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan suojelunäkökulma huomioiden

• Koivukylän keskustan kehittäminen laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi niin, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön tunnistettuja arvoja pystytään alueella ylläpitämään.

• Liikkumisen yhteyksien, palveluiden sekä viheralueiden kehittäminen ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden ja alueen ominaispiirteitä hyödyntäen

• Kaupunkisuunnittelun keinojen etsiminen alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi

Havukosken palvelutalon suvijuhla 2019, Kuva: Ilari Lehtinen, Vantaan kaupunki

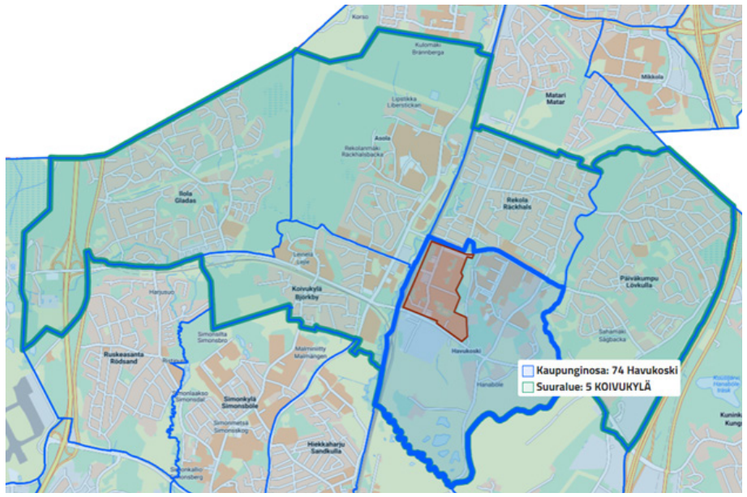
Kaavarungon pääpiirteet

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle.

Kaupunki kannustaa kiinteistönomistajia sekä täydennysrakentamiseen että peruskorjauksiin kaavoittamalla tarvittaessa lisää rakennusoikeutta. Osa rakennuskannasta on asemakaavassa suojeltu ja osa luokiteltu rakennusperintökohteiksi, mikä puoltaa vahvasti niiden kunnostamista ja ylläpitoa. Nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä ja maltillista täydennysrakentamista tukee myös Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030. Koska pääosa Havukosken maanomistuksesta on yksityistä, tulevat korttelialueet muuttumaan tontti tai kortteli kerrallaan yksittäisissä asemakaavamuutoksissa. Kaavarungon mukaiset uudistukset tulevat todennäköisesti alkamaan aseman ja ostarin ympäristöstä, yleisten rakennusten alueilla sekä kaduilla ja puistoissa.

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

3. Lähtökohdat



Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Kuva: Vantaan kaupunki

3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus

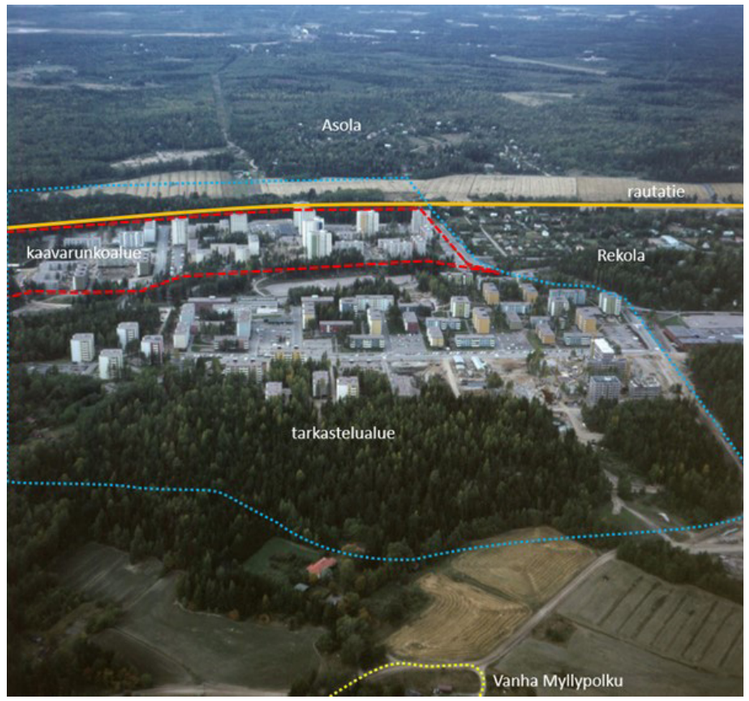
Kaavarungon aluerajaus

Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Osa tarkastelualuetta ulottuu myös Koivukylän kaupunginosan puolelle.

Vaikka työn nimi viittaa laajempaan suuralueeseen, kehitysvision pääpaino ja suuri osa toimenpiteistä kohdistuu Havukosken kaupunginosan varsinaiseen kaavarunkoalueeseen. Havukosken kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella. Kaavarunkoalue sijaitsee Havukosken kaupunginosan luoteisosassa, ja sen läpi kulkee pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, Kytötie. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia toimintoja tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.

Kaavarunkoalueen ja tarkastelualueen rajaus ilmakuvassa 2023. Kuva: Vantaan kaupunki

Havukosken ja ihmisen yhteinen maisemahistoria alkaa jo kivikaudelta, jolloin kaavarunkoalueen länsipuolella on ollut asuinpaikka. Kaavarunkoalueen kaakkoispuolella sijaitsee Hanabölen historiallinen asuinpaikka, jonka nimi mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1511. Kaavarunkoalue sijaitsee isoksi osaksi jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen vanhoilla mailla. Hanabölen nimi myös mainitaan pitäjänkartassa vuodelta 1749 ja kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805. Kaavarunkoalueen pohjoispuolella sijaitsee 1900-luvun alkupuolelta lähtien rakentunut Rekolan pientaloalue.



Havukosken kerrostaloalue vuonna 1976 tai 1977, viistoilmakuva idästä. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.

Nykyinen Havukoski on metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi eli kallio- ja moreeniselänteille sovitettu kompaktikaupunki. Selänteiden välissä on kapea pohjois-etelä-suuntainen laakso, jossa sijaitsee Rautkallio sekä Rautkallion kenttä, joka on asukkaille tärkeä toiminnallinen viheralue. Rakentaminen on sovitettu vaihtelevaan maastoon monumentaaliseksi sommitelmaksi korkeine tornitaloineen ja mataline lamelleineen. Asuinpihat ovat valoisia. Sekä korttelipuistoissa että pihoilla on istutetun kasvillisuuden lisäksi säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä.

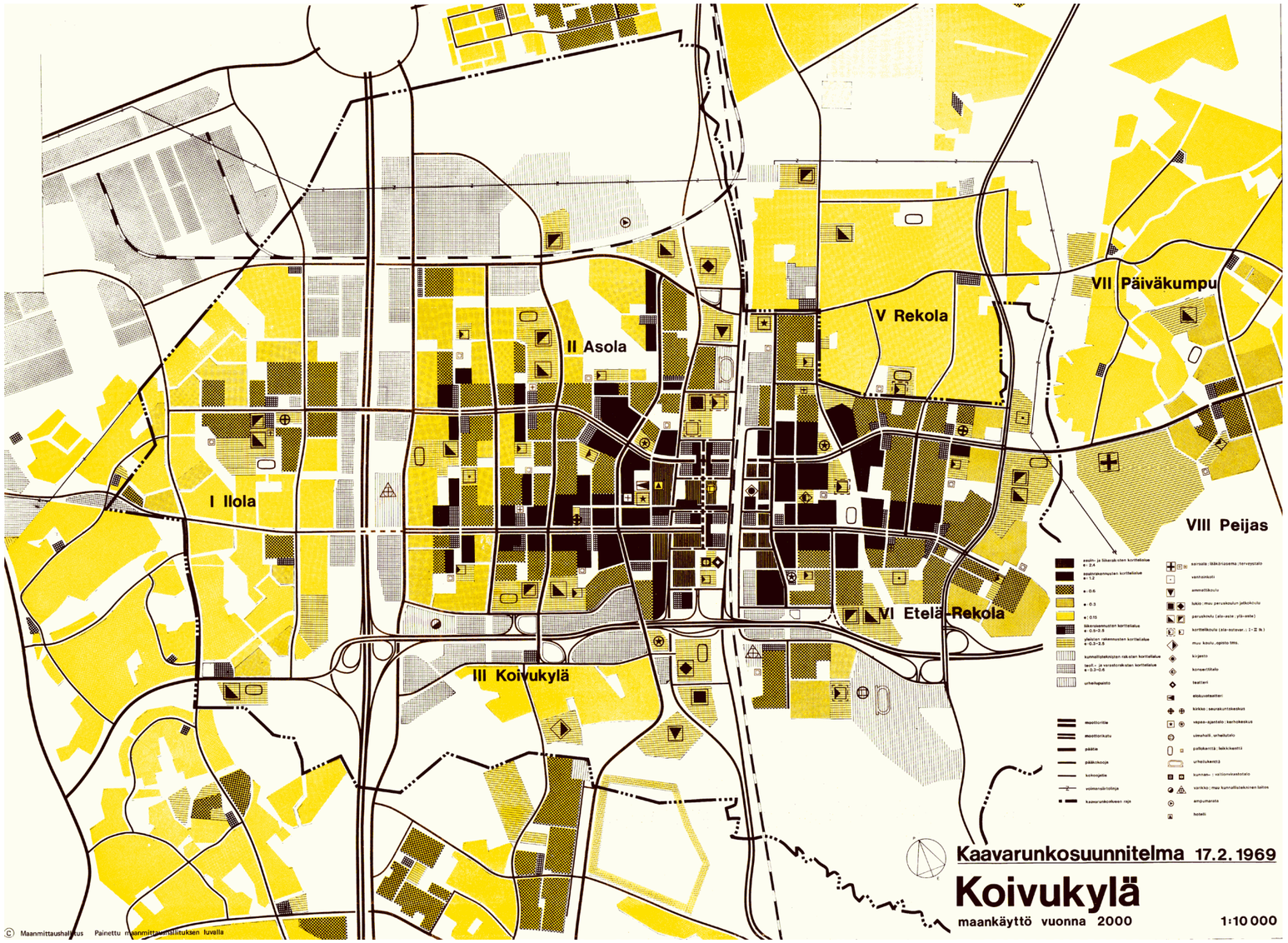
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Havukoski on pientaloalueiden keskellä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella. Kuva: Vantaan kaupunki

3.2. Alue ja yhdyskuntarakenne

Lähijunalla matka Koivukylän asemalta Tikkurilaan kestää noin 5 minuuttia ja Helsingin päärautatieasemalle 25 minuuttia. Matka julkisella liikenteellä Helsinki-Vantaan lentoasemalle kestää noin 15 minuuttia. Keväällä 2025 Koivukylän aseman kautta kulkee kahdeksan eri bussilinjaa sekä lähibussilinja. Kaavarunkoalue sijaitsee siis hyvien julkisten yhteyksien varrella.

Kaavarungon tarkastelualue on suhteellisen tiivistä kerrostalopainotteista aluetta, jonka halki kulkee kuitenkin pohjois-eteläsuunnassa kaksi tärkeää viheraluetta: Rekolanojan kaupunginosapuisto ekologisine yhteyksineen ja Rautkallion kaupunginosapuisto monipuolisine toimintoineen ja lähimetsineen. Tarkastelualuetta ympäröivät asuinalueet (Rekola, Asola



Koivukylän kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 1969 on osoitettu tiivistä rakentamista radan molemmin puolin sekä uudet etelä-pohjoissuuntaiset moottoritiet(tummanruskea kaksoisviiva). Kuva: Vantaan kaupunki

ja Päiväkumpu) ovat vahvasti pientalopainotteisia, ja sen itä-, etelä- ja kaakkoispuolilla avautuu Hanabölen laaja, arvokas kulttuurimaisema.

Alue on nykyisissä asemakaavoissa pääosin asuinkortteleita ja jonkin verran palvelukortteleita. Merkittävä osa kaavarungon pinta-alasta on autopaikkojen korttelialueita. Rautatiehen rajautuviin kortteleihin on osoitettu tämän lisäksi liike- ja toimistotilaa. Toimistotiloja alueelle ei kuitenkaan ole toteutunut.

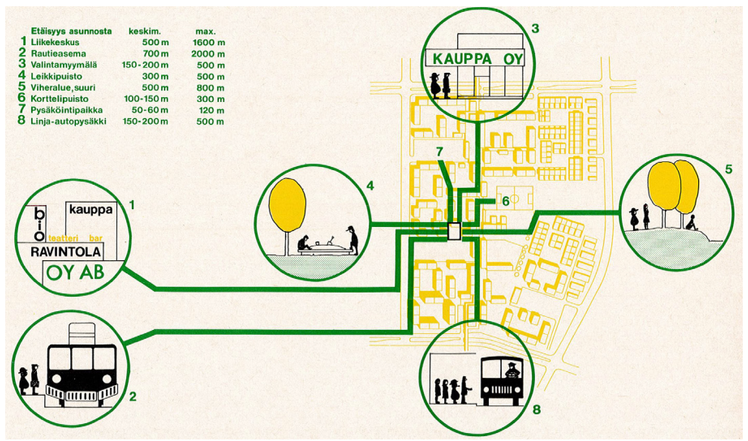
3.3. Kaavoituksen ja maankäytön historia

Koivukylän kaavarunko 1969

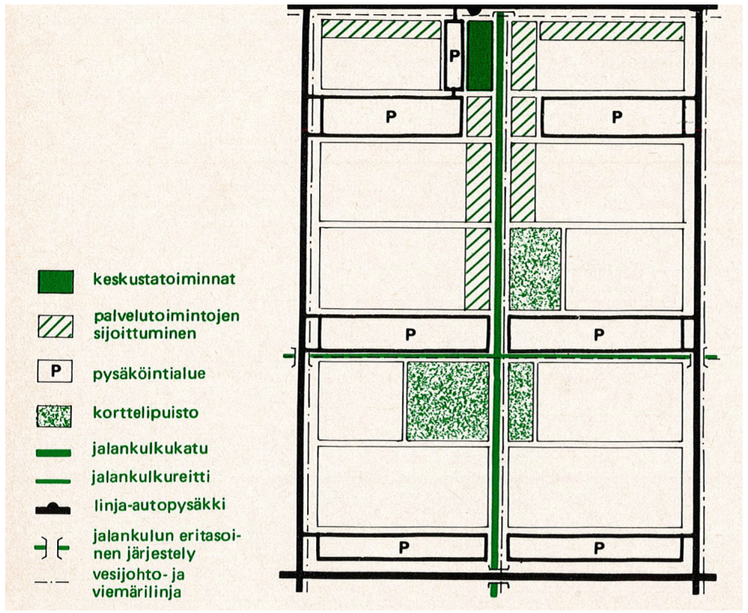
Vuonna 1967 Helsingin maalaiskunta sopi arkkitehti Jaakko Salosen ja arkkitehti Pentti Riihelän kanssa Koivukylän kaavarungon suunnittelusta. 1969 Koivukylän kaavarunko valmistui ja sen selostuksista tuli yhdyskuntasuunnittelun oppikirja. Koivukylän kaavarunkosuunnitelma nousi ‘Kompaktikaupunki on kontaktikaupunki’ - iskulauseen malliesimerkiksi.

Kaavarungossa 1969 Koivukylästä suunniteltiin radanvarren kaupallista keskusta, jonka itäpuolella kulkee Lahden ja länsipuolella Keravan moottoritie. Moottoriteiden välille suunniteltiin kolmea itä-länsisuuntaista bulevardia. Suunnittelun perusajatuksena oli tiiviin ns. kompaktikaupungin luominen. Rakentamistiiveyden avulla luvattiin 300 metrin jalankulkuetäisyydelle useimmista asunnoista kaksi valintamyymälää, bussipysäkki, korttelipuisto ja päiväkoti. Lisäksi 500 metrin päässä kaikista asunnoista piti olla yhtenäiset hoidetut viheralueet, jotka jatkuivat laajoille metsäalueille.

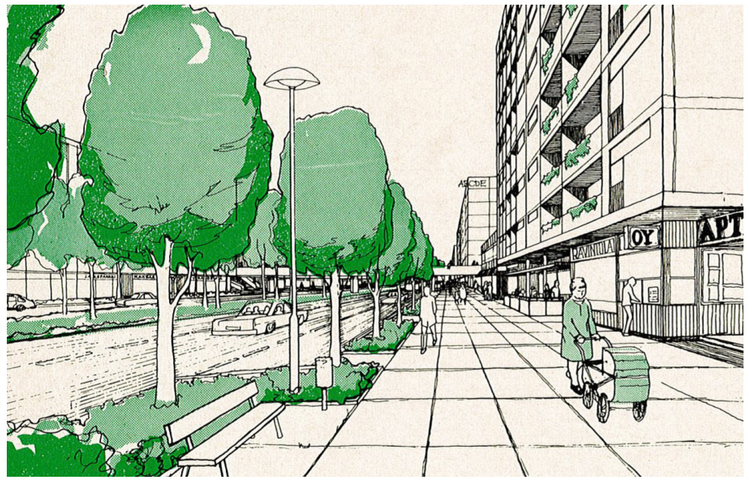
Tiivistä rakentamista pidettiin palvelutason edellytyksenä. Koivukylästä suunniteltiin laajaa kaupallista keskusta, jossa olisi tulevaisuudessa jopa 50 000 asukasta. Tikkurilan asema pääkeskuksena vahvistui, kun Vantaa hyväksyi yleiskaavallisessa suunnitelmassaan vuosille 1976–80 periaatteen, jossa se määritteli kaupallisen keskuksen jäävän Tikkurilaan Koivukylän sijasta. Lopulta vain osa kaavarungossa tavoitellusta tiivistä ympäristöstä toteutui, mutta sitä ennen Koivukylä 2 -asemakaava mahdollisti tiiviiksi tavoitellun kokonaisuuden osatoteutuksen. Myös 1970-luvun alkupuolella laaditut asemakaavat (Havukoski, Koivukylä 3, 4 ja 5) toteuttivat kaavarunkoa. (Hirvonen, 2005)



Keskeisen kerrostalovaltaisen alueen palvelutaso; etäisyydet tärkeimpiin palvelukohteisiin keskiarvoasunnosta (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.



Suurkortteleiden toimintakaavio (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki



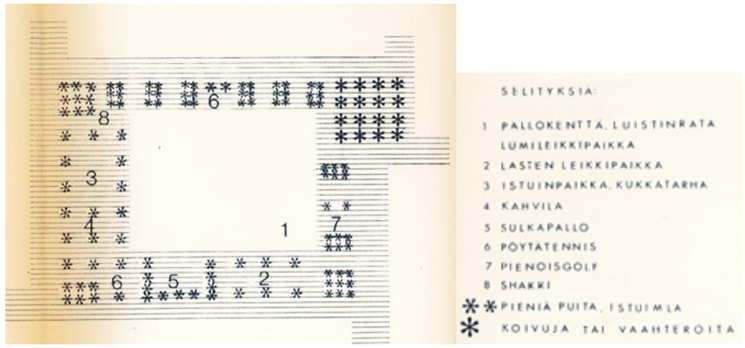
Keskusbulevardi, itä-länsisuuntainen katu (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

Kaavarunkosuunnitelman 1969 pääperiaatteet

- Tiivis rakentaminen on korkean palvelutason edellytys
- Tiivis kaupunki tarjoaa monipuolisen elinympäristön
- Koivukylä on puistokatujen kaupunki
- Tiivis kaupunki on jalankulkijan kaupunki
- Tiivis kaupunki on taloudellisesti kannattava

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Koivukylän kaavarungossa korttelistruktuuri kehitettiin huippuunsa. Suurkortteleihin suunniteltiin liike- ja palvelutilaa katutasoihin. Kortteleiden keskelle syöttökatujen suuntaisena sijoittuva jalankulkukatu toimii sisäisenä palvelukatuna. Sen suunniteltiin jatkuvan korttelista toiseen, aina tiivisti rakennetun kaupunkialueen reunoilla sijaiseville vihervyöhykkeille saakka, eri tasossa pääliikenneväylien kanssa. Suunnittelussa pyrittiin eloisaan, julkisuusasteeltaan vaihtelevaan katutilaan. Korkeiden kortteleiden mittakaavaa haluttiin pehmentää mm. suurten puiden ja katosten avulla. Suurkortteleiden keskelle muodostettiin suojaisia ja viihtyisiä korttelipuistoja.



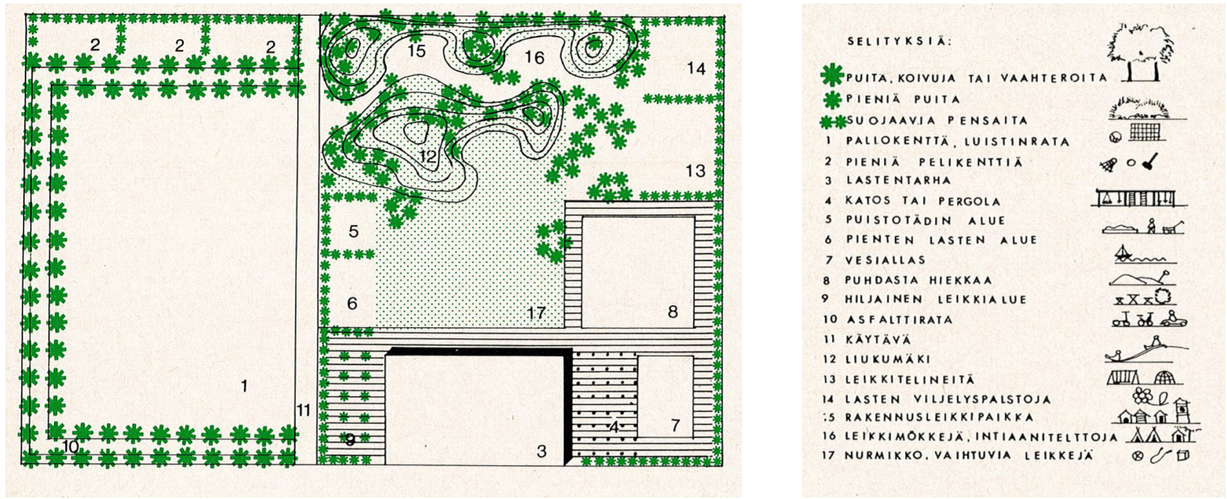
Korttelipuiston mallikuvassa erottuu mm. Peleihin ja leikkiin liittyviä alueita sekä kahvila. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

Viheralueet

Koivukylän ohjeellinen vihersuunnitelma antoi ohjeita alueiden sisäisten puistojen ja viheralueiden sekä aluetta ympäröivien vapaa-ajan- ja viheralueiden suunnitteluun. Viheralueet oli jaoteltu istutettaviin ja säilytettäviin metsiin, reunoiltaan uudistettaviin metsiin, puupankki-istutuksiin, kaupungin sisäisiin puistoihin, kävelykatujen istutuksiin, leikki- ja urheilualueisiin, katuistutuksiin, julkisten rakennusten ympäristöön ja pienpuistoihin sekä pihoihin.

Rakennettavan alueen luonto olisi joutunut melkein kokonaisuudessaan väistymään, jos kaavarunko olisi toteutunut. Istutettavilla metsiköillä ja puupankki-istutuksilla oli tarkoitus kompensoida ja korvata menetettävää luontoa.

Korttelipuisto oli tarkoitettu eri-ikäisille lähiasukkaille toimintaan, virkistykseen ja rauhalliseen oleskeluun. Korttelipuiston mallisuunnitelmassa on esitetty luistinkenttä/pallokenttä, lumileikkipaikka, leikkipaikka, kukkatarha, kahvila, sulkapallo, pöytätennis, pienoisgolf, shakki sekä istutuksilla jaotellut tilat. Puulajeista suositeltiin käytettävän koivua, pensasvaahteroita, runkosyreenejä ja marjaomenapuita. Istutuksia oli ehdotettu rajattavan 40 cm korkeilla reunuksilla, joilla voisi myös istua.



Leikkipuiston ohjeellinen järjestely. Leikkipuiston mallikuvassa on ehdotettu mm. erilaisia rajattuja leikki-, peli- ja oleskelualueita sekä maastonmuotoilua. Suunnitelmassa on myös rakennusleikkipaikka ja viljelyspalstoja. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

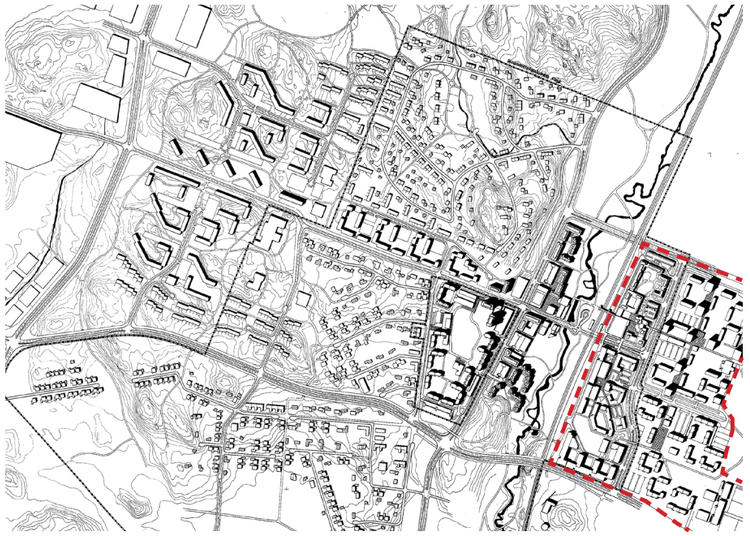
Pohjois-etelä-suuntainen laaksopuisto suunniteltiin laajemmaksi kokonaisuudeksi, johon liittyy julkisia rakennuksia ja urheilukenttä. Laakso oli ajateltu mahdollisimman yhtenäiseksi hoidetuksi nurmeksi tai niityksi. Pääpuulajiksi oli ehdotettu koivua alueen laidoille ryhmiin. Puiston yleisluonne olisi laidoiltaan suljettu, vihreäpintainen polveileva laakso.

Kävelykatujen istutukset oli ajateltu sovitettavan arkkitehtoniseen, kurinalaiseen kokonaisuuteen. Kävelykatujen varsille oli ehdotettu yksittäispuita ja pieniä puukeitaita, pensaita ja kukkia sekä köynnöksiä, joita voisi istuttaa katoksien ja pergoloiden yhteyteen.

Leikki- ja urheilualueiden pihaleikkipaikat oli ajateltu pienemmille lapsille. Leikkipuistot olivat monipuolisia isommille lapsille suunnattuja alueita. Leikkipuiston pinta-ala oli n. 1 ha. Sinne oli ehdotettu mm. pallokenttää/luistinrataa, pienpelialueita, lastentarharakennusta, katosta tai pergolaa, oleskelupaikkoja, kahluuallasta, asfaltoitua rataa pyöriä ja potkulautoja varten, liuku- ja kelkkamäkeä, keinuja, kiipeilytelineitä, lasten viljelypalstoja, rakennusleikkipaikkaa, leikkimökkejä, pallotteluseinää ja grillipaikkaa. Puu- ja pensasistutusten lisäksi leikkipuistoon oli ehdotettu myös hedelmäpuita. Katupuuistutuksiin oli suositeltu vaahteraa, lehmusta ja jalavaa sekä katupuiden alle pensaita.

Osayleiskaava 1977

Koivukylän keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1977 asetettiin kerrosalatavoitteeksi yhteensä 885 000 k-m^2, josta hieman alle puolet asumiselle. Asukasmääräksi arvioitiin 9 700 asukasta. Kerrostalokortteleissa pyrittiin tehokuuteen e=0,75–1. Keskustaan oli suunniteltu toimistokerrosalaa yhteensä noin 160 000 k-m^2, jaettuna erikokoisiin osa-alueisiin. Keskustaan oli ajateltu sijoittuvan toimistoja, vähittäiskauppaa, huoltoasema, muita kaupallisia palveluita sekä hotellirakennus. Julkisia palveluita



Koivukylän keskustan osayleiskaava (1977) Osayleiskaavassa oli luovuttu ajatuksesta Koivukylästä Vantaan keskuksena, ja kaavarungosta 1969 päätyikin siihen ainoastaan Havukosken alue ja Rekolanojan ympäristö. Tämän kaavarunkotyön alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

ehdotettiin alueelle sijoitettavan peruskoulun ylä- ja ala-aste, korttelikoulu, kaksi ammattiin valmistavaa oppilaitosta, neljä päiväkotia, kouluterveydenhuoltoyksikkö, neuvola, kirjasto, monitoimikeskus sekä seurakuntakeskus ja muiden julkisten palveluiden yhteyteen sijoitettavia nuoriso- ja kerhotiloja.

Koivukylän keskustalle osoitettiin uusi rautatieasema palvelemaan kasvavaa keskustaa ja parantuvaa palvelutasoa. Liikennejärjestelmä suunniteltiin pohjautuvaksi joukkoliikennekatuun, joka sivuaisi Koivukylän asemaa. Lisäksi varauduttiin joukkoliikennekadun jatkamiseen Ilolaan ja sairaalan alueelle. Ajoneuvoliikenteen väylät tuli toteuttaa pääasiassa tasoratkaisuina. Pysäköinti suunniteltiin aluksi toteutettavan maantasopysäköintinä, mutta ajatuksena oli siirtyä myöhemmin mahdollisiin pysäköintitaloihin.

Havainnekuva pohjois-eteläsuuntaisesta raitista (nyk. Rasinkatu), Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.

Rekolanpuro osoitettiin osittain puistoksi ja keskusta-alueella kaupunkimaiseman vesielementiksi. Virkistysalueiden suunnittelussa pyrittiin ottamaan huomioon luonnonalueiden ekologia ja maiseman ominaispiirteet sekä yhdistämään rakentaminen ja ympäröivä maisema mahdollisimman miellyttäväksi kokonaisuudeksi. Viheralueet muodostivat yhtenäisen verkoston, jonka pienimpinä yksiköinä olivat korttelipuistot, jotka puolestaan yhdistyivät suurempaan viheralueeseen ja edelleen koko aluetta kiertävään vihervyöhön. Näin varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetun kaupungin sisältä.

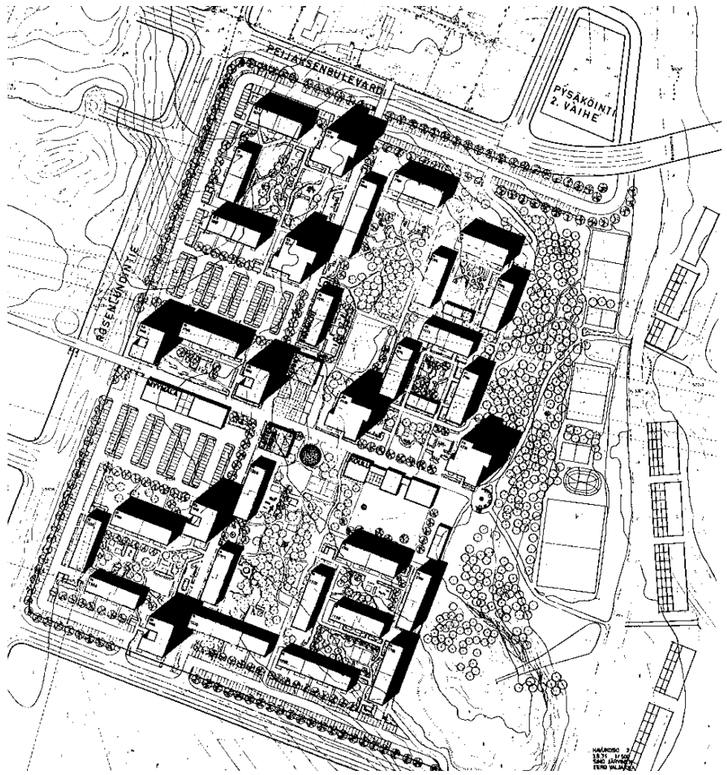
740200 Koivukylä 2. asemakaava (Arkkitehtitoimisto Järvinen-Savolainen-Valjakka), 1971

Koivukylä 2-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen koillisosaa. Asemakaavassa tavoiteltiin tehokkuutta 1,66 ja alue oli suunniteltu noin 3200 asukkaalle. Alue oli suunniteltu suureksi yhtenäiseksi jalankulkualueeksi, jonka kaksi kaavarungon

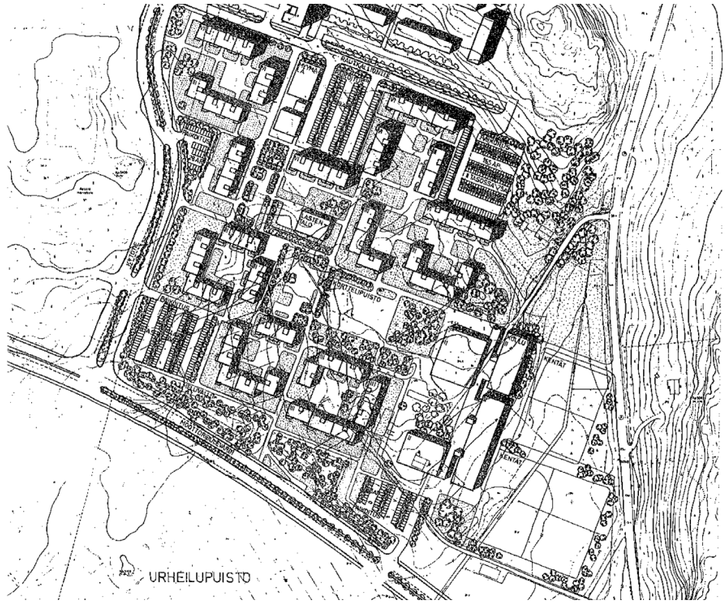
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

mukaista toisiaan vastaan kohtisuoraa jalankulkuakselia halkaisee. (Rautkallionkatu ja Rasinkatu). Näiden akselien varteen sijoittuu suurin rakennusvolyymi – 12-kerroksiset tornit sekä palvelut. Rautkallionkatu oli ideoissa palvelukatu, jonka varrella sijaitsevat liikerakennukset, koulu ja päiväkoti. Kerrostalojen pohjakerrokseen oli myös tarkoitus sijoittaa erilaisia palveluja. Julkisia tiloja pyrittiin kehittämään tilasarjoina eli 'korttelipiha – intiimipuisto – aktiivipuisto'.

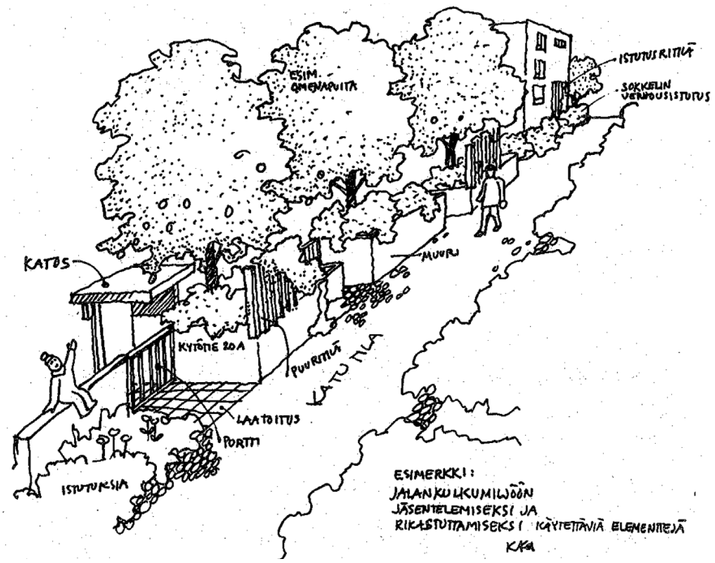
Korttelipihaa rajaavat 3- ja 6-kerroksiset lamellitalot sijoiteltiin siten, että jokaisen asunnon parveke sekä osa pihamaata sai vähintään 3-4 tuntia aurinkoa maaliskuusta syyskuun puoliväliin asti. Kaikki pääsisäänkäynnit ovat pihan puolella. Pysäköinti



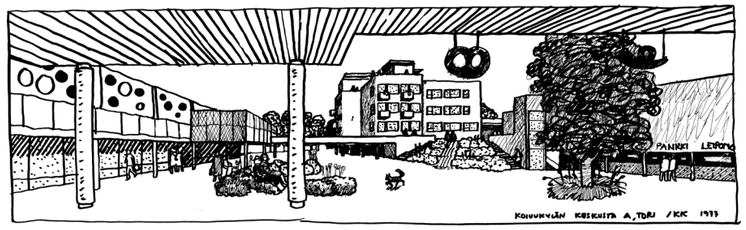
Yleissuunnitelma, Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.



Yleissuunnitelma, Koivukylä 3, asemakaavaselostus, 1972.



Koivukylän keskusta A, kävelyraitti. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1978).



Koivukylän keskusta A, tori. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1977).

kiertää suurkorttelin katujen puoleisilla sivuilla kapeana nauhana. Myöhemmin oli tarkoitus toteuttaa kaksi pysäköintitaloa (Peijaksen bulevardin pohjoiseen silmukkaan ja keskustaan). Asemakaavamääräyksissä pyrittiin säilyttämään olemassa olevaa vehreyttä.

Koivukylä 3 (Koivukylä 3. ATR-toimistot Oy, suunnittelutoimisto Seppänen & co / arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen), 1972

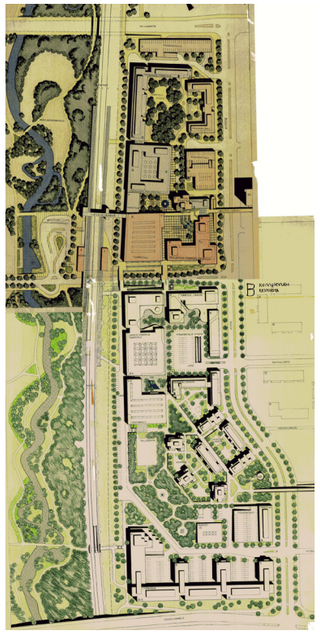
Koivukylä 3-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen kaakkoisosaa. Alueella tavoiteltiin tehokkuutta 1,0 ja alue oli suunniteltu noin 1600 asukkaalle. Asuinrakennukset on sijoitettu kehämäisesti korttelipihojen ympärille. Näin muodostettiin 3-4 rakennuksen yksiköitä. Rakennusten sijoittelussa varmistettiin pihojen ja asuntojen riittävä päivänvalon saanti. Yleisen jalankulkutien ja puiston varrella oleviin rakennuksiin varattiin lisärakennusoikeutta palvelutiloille. Rautkalliontien varrelle varattiin tila liikerakennukselle, joka ei ole toteutunut. Tien varrelle oli tehty erilliset maisema- ja puistosuunnitelmat. (Maj-Lis Rosenbröijer). Alueesta laadittiin tarkka maisemainventointi, jossa on puuston lajimerkinnät ja arvokkaat puuyksilöt erillisillä merkkinnöillä. Lisäksi maisemainventointikarttaan on merkitty maisemallisesti arvokkaat suojeltavat maisemakokonaisuudet ja puuryhmät.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Ajoneuvoliikenne huoltoajoa lukuun ottamatta jäi kortteleiden ulkopuolelle. Vanha Rekolantie muutettiin ulkoilureitiksi. Koivukylä 3:n korttelipuistoon osoitettiin kenttä ja piknik-nurmi sekä puusto, leikkipaikka, oleskeluraitti ja koristepensaita. Koulun pihalle osoitettiin kenttiä ja niiden ympärille puu- ja pensasryhmiä. Alueelle sijoitettiin 2-4m:n korkuiset meluvallit Koivukyläntäväylän ja rakennettavan alueen väliin. Siihen osoitettiin istutukset (vaahtera, pihlaja, pensaat). Kytötien ja rakennettavien alueiden väliin osoitettiin puu- ja pensasistutuksia.

Koivukylän keskusta A asemakaava sekä Koivukylä 2 asemakaavan muutos Kytötien katualueiden osalta, 1978 (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

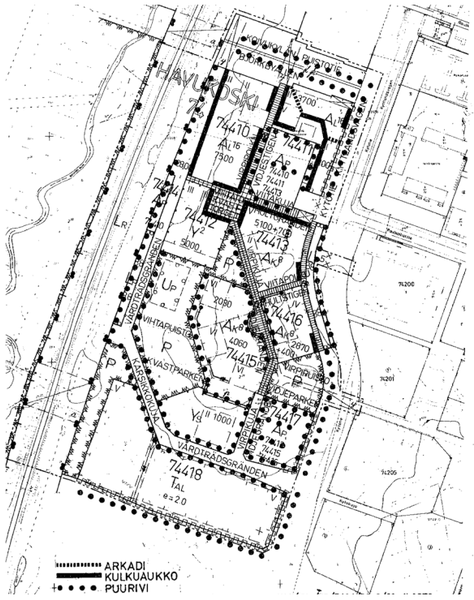
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen luoteisosaa. Keskusta-alueelle osoitettiin noin 20 600 k-m^2 rakentamista (asumista, palvelut, liikkeet, työpaikat ja toimistot). Tässä vaiheessa 70-luvun kompaktikaupungin ihanne herättänyt vastustusta. Näin ollen rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Pyrittiin siksi välttämään kalliita teknisiä ratkaisuja mm. liikenteessä ja paikoituksessa. Pyrittiin keskustan ilmeen monipuolistamiseen. Nykyisen ostarin lisäksi osoitettiin aseman lähelle pysäköintitalo (ostarin pohjoispuolelle) ja tavaratalo (ostarin länsipuolella). Alueelle suunniteltiin myös toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Koivutorin vieressä olevan asuinkerrostalon pihatila laajana istutettuna torialueena on esitetty jatkuvan läheiseen Hakopuistoon, joka toimii korttelipuistona. Koivukylän puistotie oli varattiin ainoastaan joukkoliikenteelle. Rekolanpuron varsi oli osoitettiin sekä osayleiskaavassa että tässä asemakaavassa laajaksi lähivirkistysalueeksi. Tontinluovutusehtojen kautta pyrittiin elävöittämään jalankulun ympäristöä mm. arkadeilla ja katoksilla. Pienmittakaavaisia rakenteita ja istutuksia kuten omenapuita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille, muureja, kiveyksiä ja portteja suosittiin.



Ote havainnekuvasta, Pohjoisessa Koivukylän keskusta A, nykyisen ostarin ja aseman alueelta. Kuvassa näkyy ostarin pohjoispuolella pysäköintitalo ja länsipuolella tavaratalo. Lisäksi alueelle suunniteltiin toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Etelässä Koivukylän keskusta B, nykyisen Koivukylän puistotien eteläpuolella. Kuvassa näkyy mm. monitoimitalo, pysäköintitalo, toimistoja, liikkeitä ja työpaikkoja. Kuva: Vantaan kaupungin kaavoitusosasto (1978).

Koivukylän keskusta B, asemakaava sekä Koivukylän 2 ja 3 asemakaavan muutos, 1978, (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen lounaisosaa. Vuonna 1976 Rekolan eteläisellä suuralueella asui 14 400 asukasta. Asemakaavassa pyrittiin kehittämään aluetta paikalliskeskuksena, joka on väestöluvultaan 10000–30000. Alueelle osoitettiin alueeseen yhteensä noin 57 000 k-m^2, josta 15 000 k-m^2 oli asumiselle. Tämän lisäksi oli palveluita, liikkeitä, toimistoja, työpaikkoja ja yleisiä rakennuksia mm. tavaratalo ja monitoimitalo (kirjasto, kerho- ja nuorisotiloja). Tavoitteet olivat jotakuinkin samoja kuin keskusta A:lla.

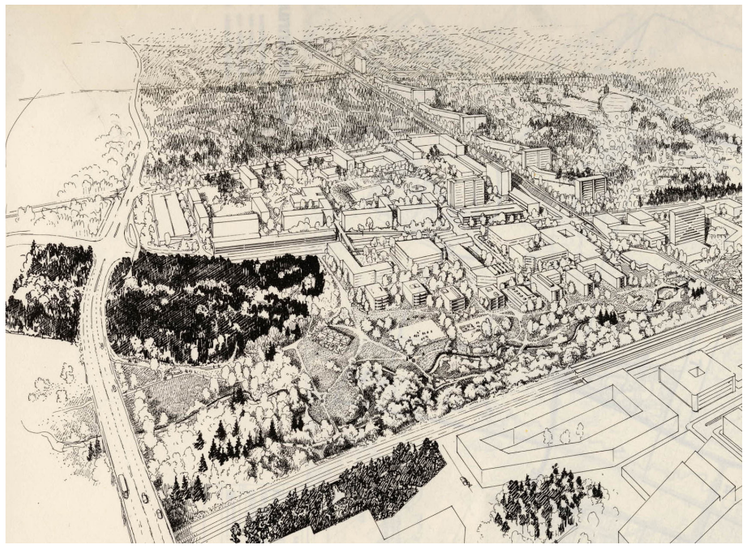


Liitekuva rakennustapaohjeesta, Koivukylän keskusta B, kaavaselostus 1978.

Pohjois-eteläsuuntainen raitti jatkuu keskusta A:lta B:lle (Virpipolku). Korttelipuistossa oli pallokenttä ja puistoaukioita metsäisen alueen keskellä. Tiivis rakentaminen edellytti runsaita puusto- ja pensasistutuksia ja korttelipuistoon osoitettiin täydennysistutuksia. Kytötien yli oli ajateltu kevyen liikenteen ylikulkusiltaa Virpipuistosta itään. Jalankulkureitti jatkui länsipuolelle radan ali ja Rekolanojan yli. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen käyttämällä mm. luonnonkivi tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut oli verhoiltava punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä.

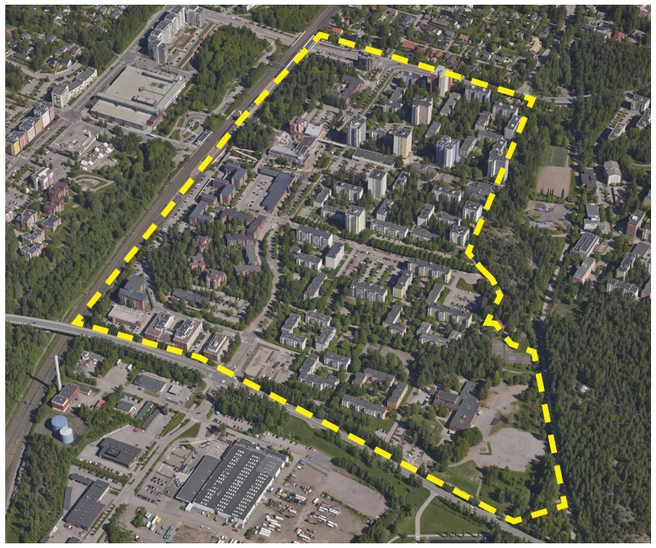
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Havukosken suunnittelu - ideat ja periaatteet



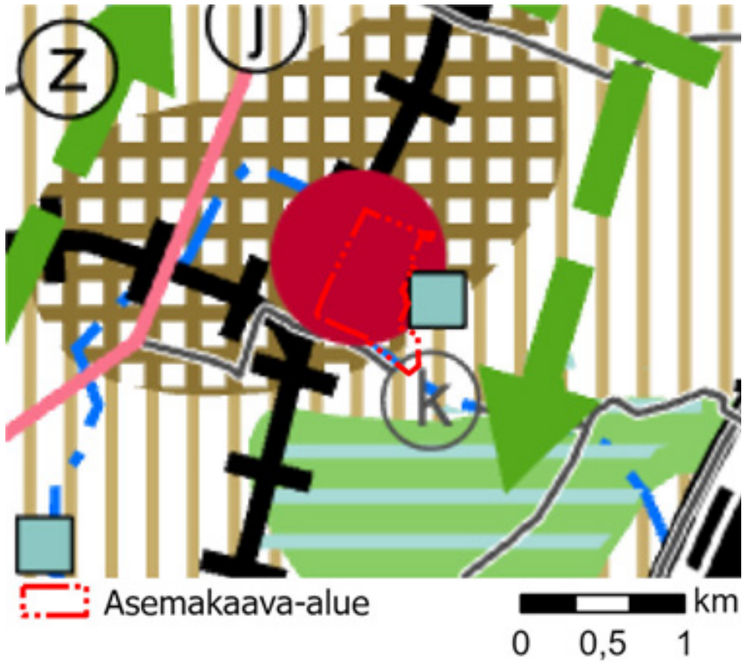
Koivukylän keskustan tilavarausluonnos, Arkkitehtitoimisto Simons-Ahlqvist, 1975. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetusta kaupungista. Lähde: Vantaan kaupunki.

Etualla Helsinkiin 1970-luvulla rakennettu Itäkeskus (kompaktikaupunki) ja taustalla 1960-luvulla rakennettu Puotinharju (metsälähiö). Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.



Kaavarunkoalueen koillisosa toteutui metsälähiönä ja kaakkoisosa toteutui kompaktikaupunkina. Viistoilmakuva alueesta, kuvassa kaavarunkoalue on merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan kaupunki, 2022.

3.4. Suunnittelutilanne ja maanomistus



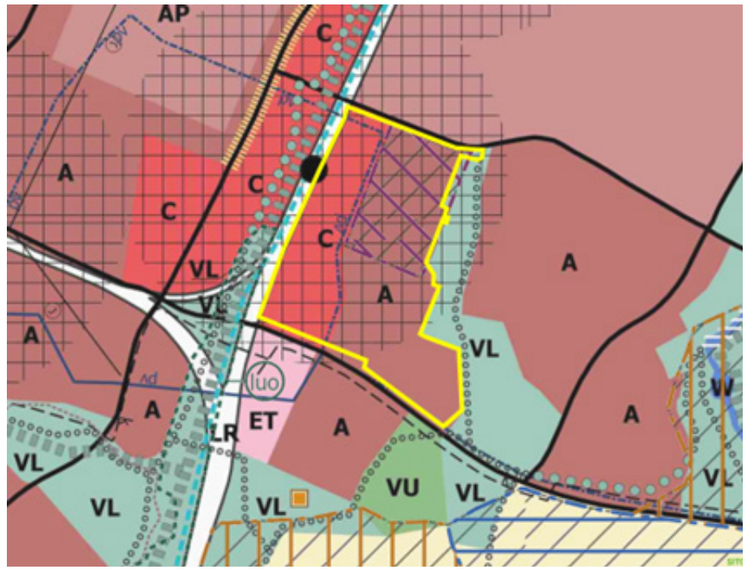
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella.

Maakuntakaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, keskustatoimintojen aluetta, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Lisäksi kaavarunkoalueen vierestä kulkee raideliikenteen päärata. Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevassa yleiskaavassa (astunut voimaan 11.1.2023) kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A), kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasterointi), arvokkaan



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty keltaisella.

kulttuuriympäristön aluetta (violetti vinorasteri) ja pohjavesialuetta. Kaavarunkoalueen vieressä päärata on osoitettu raskaan liikenteen alueena (LR). Lisäksi kaavarunkoalueen länsipuolella kulkee ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Kaavarunkoalueen itäpuolella sijaitsee lähivirkistysalue (VL).

Yleiskaavan kaupunkikeskustan alueeseen liittyvän määräyksen mukaan kaupunkikeskustan aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, jossa liike- ja toimitilan määrää tulee kehittää edelleen ja rakentamisen tulee parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Käveltävyys ja vihertehokkuus ovat kaupunkiympäristön toimintojen suunnittelussa lähtökohtana. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä. Alueella tulee pyrkiä toteuttamaan keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöön perustuvaa pysäköintiä.

Asuinaluetta koskevan määräyksen mukaan alueella tulee toteuttaa monipuolista asumista ja alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita ja toimitiloja, myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kestävän kasvun vyöhyke tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Palveluita, kauppaa ja työpaikkoja kehitetään varsinkin aseman ja pysäkkien lähikortteleihin ja niiden vaikutusalueelle. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

Arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (vinoviivarasteri) alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Alueen kulttuuriperintökohteita koskee yleiskaavan yleismääräys, jossa määrätään, että asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

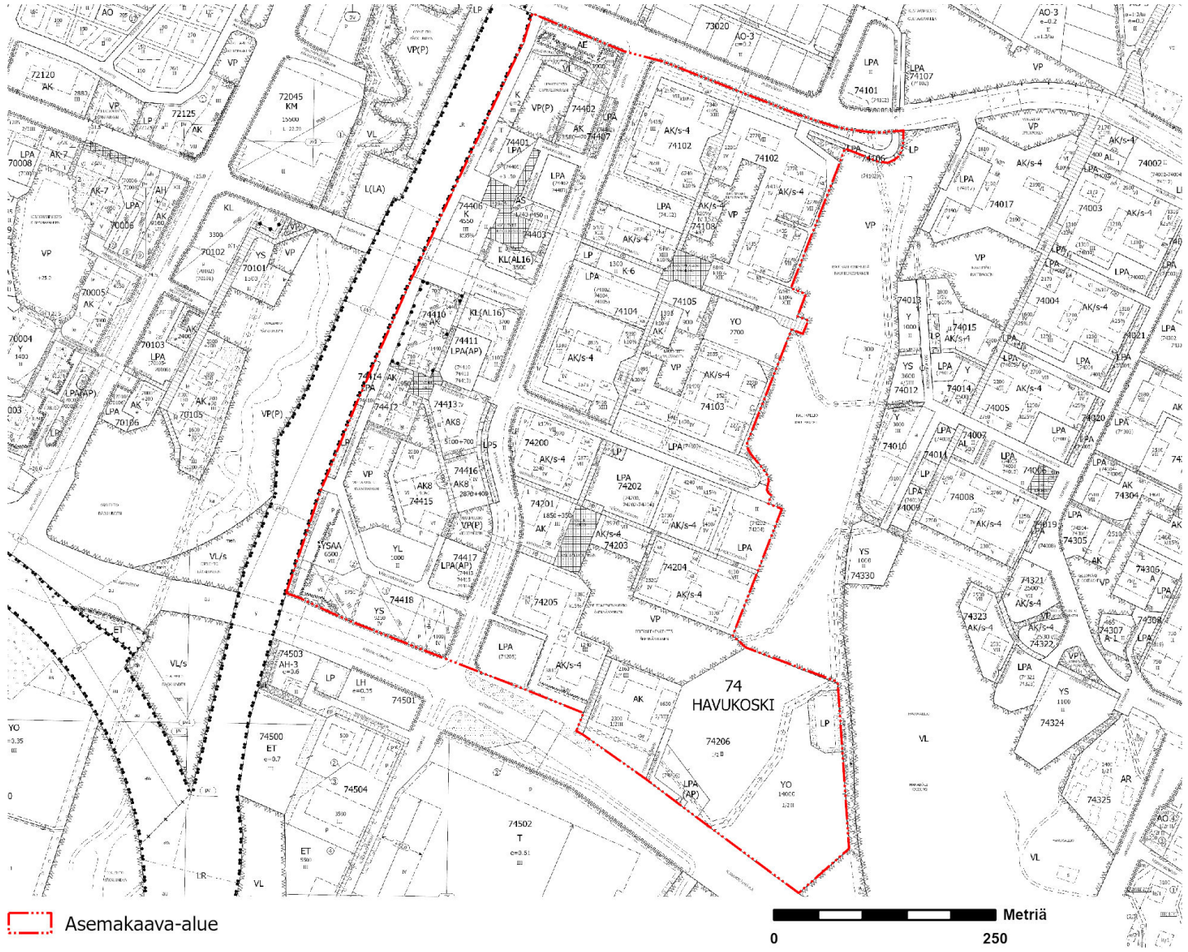
Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Asemakaava

Kaavarungon alueella on voimassa useita asemakaavoja. (kts. viereinen taulukko)

Asemakaavoissa kaavarungon alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK, AK8, AK/s-4), erityisasumisen korttelialuetta (AE), yleisten rakennusten aluetta (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialuetta (YSAA), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, KL, KL(AL16), K-6), lähivirkistys- ja puistoaluetta (VL, VP, VP(P)), pysäköintialuetta (LP, LPA, LPA(AP)) ja katu- ja tori-aluetta. Asemakaavatasoinen suojelumääräys on voimassa AK/s-4 korttelialueilla.



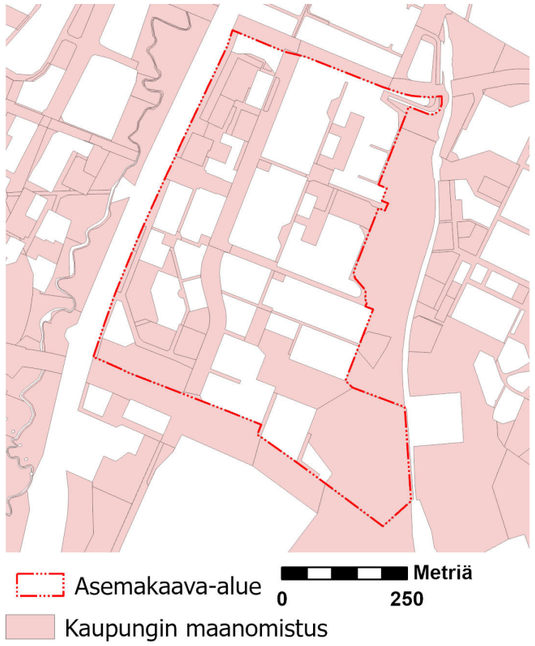
Alueen voimassa oleva asemakaava. Kaavarungon alue raja on merkitty punaisella.

Numero	Alueen voimassa olevien asemakaavojen nimi	Pvm
740200	Koivukylä 2 asemakaava, korttelit 74101-74108	24.10.1972
740300	Koivukylä 3, asemakaava ja asemakaavan muutos kort-telit 74200-74206	14.5.1974
740600	Koivukylän keskusta A, asemakaava korttelit 74401-74406 ja asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	5.5.1978
000106	Koivukylä 3, asemakaavan muutos korttelit 74205, 74206 ja katualue	29.12.1978
741100	Koivukylän keskusta B asemakaava, korttelit 74410-74418, sekä asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta	19.1.1979
000208	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa kort-telia 74403	14.1.1982
000300	Koivukylä 2, asemakaavan muutos, osa Kytötien ka-tualuetta	12.9.1983
000313	Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa kort-telia 74403 sekä katualue	23.1.1984
000823	Havukoski, asemakavan muutos korttelit 74401, 74406 ja katualue	23.1.1984
001316	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74415 sekä virkistysalue	15.6.1998
001346	Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74206 sekä virkistys- ja liikennealueet	18.10.1998
001376	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74410	18.12.1998
001299	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74202–74205 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001343	Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74101–74108 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet	13.12.1999
001381	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74412 ja ka-tualuetta	17.4.2000
001994	Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74418 sekä katualuetta	15.6.2009
001993	Havukoski, asemakaavan muutos, korttelit 74402, 74405 ja 74407 sekä katu- ja virkistysalueet	14.12.2009

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavarunkoalueella kadut, puistot ja yleisten rakennusten alueet (koulu, kaupungin päiväkodit ja terveysasema) sekä jonkin verran rakentamatonta maata aseman, Kytötien, Peijaksentien ja Koivukylän puistotien rajaamalta alueelta.

Kaavarunkoalueen kaikki asuinkorttelit ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen suurimpia maanomistajia ovat yksityiset asunto-osakeyhtiöt tai asunto-osuuskunnat ja yksityiset yritykset. Pieniä maa-alueita kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöille, uskonnollisille yhteisöille, säätiöille, puolueille tai yhdistyksille sekä valtio- tai kuntaenemmistöisille yrityksille.



Maanomistuskartta. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella ja kaupungin maanomistus on merkitty vaaleanpunaisella.

Viistoilmakuva etelästä kohti Hanabölen kylää. Kuvassa kaavarungon tarkastelualueen raja on merkitty keltaisella ja Vanha Myllypolku on merkitty oranssilla. Kuva: Vantaan kaupunki.

12-kerroksisten tornitalojen kuusi ylintä kerrosta näkyy kauas Hanabölen avoimeen viljelymaisemaan. Kuva: Vantaan kaupunki.

3.5. Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset

Kulttuurihistorialliset arvot

Kivikaudelta 1970-luvulle

Alue on kivikauden aikana sijainnut muinaisen meren rannalla. Vanhan meren rannalta tunnetaan kaavarunkoalueelta ainakin yksi kivikautinen asuinpaikkaa, Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitseva Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000032828). Aivan edellisen lähellä, juuri kaavarunkoalueen ulkopuolella sijaitsee toinen Storskog-niminen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010013), Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella.

Muinaisen meren vetäydyttyä syntyi vanhan merenpohjan alueelle keskiajalla Hanabölen kylä. Kaavarungon alue on puolestaan suureksi osaksi kuulunut jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen, eli Rekolan kylän, maihin. Räckhalsbölen maat luovutti isäntä Anders i Räckhals 1300-luvun lopulle seurakunnalle. Tästä johtuen seurakunnalla on edelleen maanomistuksia kaavarunkoalueella. Räckhalsbölen vanha tonttimaa on oletettavasti sijainnut kaavarunkoalueen ulkopuolella Talvikkitien ja Poppelitien eteläpuolen alikulun ympärillä (mj. rek. tunnus 1000001737).

Havukallion selänteen eteläpuolella, Havukosken kerrostaloalueen ja Hanabölen avoimen viljelymaiseman välissä, on sijainnut vanha Hanabölen (Rekolan) kylä, josta on olemassa merkintöjä 1400-luvulta asti. Kylään kuului Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan viisi taloa. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736, 2018)

Hanabölestä koilliseen, Keravanjoen varrella sijaitsi Hanabölen saha ja mylly. Niitä yhdisti edelleen pääosin säilynyt Vanha Myllypolku, jonka Koivukylänväylän eteläpuolelle jäävä osuus tunnetaan nimellä Hanatie. Varhaisimpien tietojen mukaan koskessa oli kaksi myllyä jo 1500-luvun loppupuolella, mutta

I. Arvokartta

Kartta, jossa on esitetty alueen keskeiset kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Rakennukset
- Puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Muinaisjäännösalue
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 lukujen asuinalue sekä arvokas kulttuuriympäristö
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö
- Asemakaavassa suojeltu kortteli (s-4)
  Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään.
  Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.
- Rakennusperintökohde RP
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät näkymälinjat
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
  Suojeltu kohde
- Rakennusperintökohde RP
  Arvokas inventoitu kohde
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta

todennäköisesti koski on kuitenkin ollut käytössä jo aiemmin. 1700-luvulla kosken lähelle rakennettiin saha, ja viimeistään tässä vaiheessa rakennettiin myös patosilta. Mylly ja saha jäivät vähitellen pois käytöstä 1900-luvun puolivälissä, ja mylly purettiin vuonna 1980. (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087, 2018)

1970-luvulta nykyhetkeen

Havukosken ja Hanabölen maisema muuttui nopeasti ja voimakkaasti 1970-luvun aikana, kun Havukosken asuinalue rakennettiin. Korkeimmillaan 12-kerroksiset tornitalot muodostivat uuden historiallisen kerrostuman avointa kulttuurimaisemaa rajaavan puuston latvusten yläpuolelle.

Rakentamisen vaikutus kaukomaisemaan

Koivukylän rakennukset sijaitsevat maastoa mukaillen. Joidenkin tornitalojen korkeus korostuu erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosassa, koska ne sijaitsevat selänteillä. Matalampi rakentaminen rinteille ja laaksojen reunoille muodostaa niille ikään kuin jalustan. Laaksot on pääosin jätetty rakentamatta ja varattu viher- ja virkistysalueiksi. 12-kerroksisten tornitalojen puiden latvojen yläpuolelle nouseva värikäs ja juhlallinen siluetti on kaukomaiseman uljas maamerkki. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Arvokartalla on merkitty tärkeät näkymälinjat alueelle eteläpuolen arvokkaasta kulttuuriympäristöstä sekä Koivukylän puistotien vartta pitkin aseman länsipuolelta itäpuolelle.

Kaupunkikuvalliset arvot

‘Kompaktikaupunki’ -idean toteutus

Havukoski on tyypillinen 1970-luvun lähiö. Rakentamisen paineen kasvaessa siirryttiin edellisen vuosikymmenen väljemmästä ”metsälähiöiden” rakentamisesta tiiviimpään kompakti-

Rasinkadun kävelyraitti. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Kesäpäivän kirppistoimintaa Koivutorilla. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Shakkipeli on toistuva teema alueen oleskelupaikoilla.

Shakkikenttä Kydönaukiolla. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Shakkikenttä Rasinkadun pienaukiolla Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Shakkipöytä Asukastila Kirnun edessä Kuva: Vantaan kaupunki

kaupungin malliin. Kaupunkirakenne muuttui suorakulmaiseksi (ruutukaava) ja talotyyppinä yleistyivät täyselementtitalot. Rakennusten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja modernia. 1970-luvun värimaailmalla on suuri merkitys rakennusten ominaispiirteissä. Liikenneratkaisu perustui jalankulun ja autoilun eriyttämiseen ja keskeiset alueet varattiin asumisen lisäksi asumista tukevil-le palveluille sekä kävely- ja viheralueiden verkostoille. Vaikka kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteet ovat vahvasti esillä Havukoskella, sen kehittäminen ja toteutus jäi osittain kesken. Tämän seurauksena alueesta muodostui metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi.

Jalankulkijan kaupunki

1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot oli suunniteltu toteutettavan eri tasoille. Käytännössä tämä toteutettiin erilaisten yli- ja alikulkuteiden, siltojen sekä ramppien avulla. Suunnitteluideaa 'Puistokatujen kaupunki' toteutettiin kadunvarsien runsailla istutuksilla. Nämä istutusaltaat ja niihin liittyvät rakenteet ovat ainutlaatuisia ja tärkeitä alueen identiteetin ja imagon kannalta.

Kävelykatujen ja aukioiden verkosto

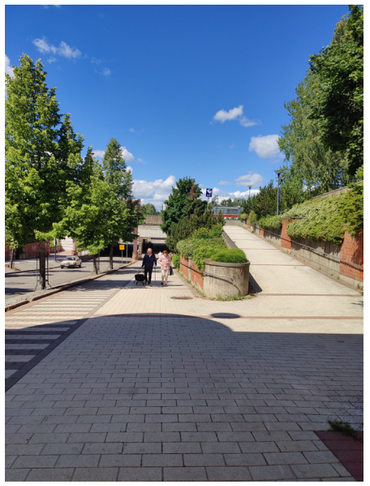
Kaavarunkoalueen kävely-ympäristön leimaavaksi ominaispiirteeksi muodostuu Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien risti, jonka keskellä sijaitsee Euroopanaukio. Rasinkadun varrelle on sijoitettu pienempiä aukioita, jotka tarjoavat hengähdystauon sekä kohtaamis- sekä oleskelupaikkoina.

Koivutori on alueen keskeinen ja suurin aukio. Se sijaitsee aseman välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa ensikosketuksen alueeseen. Ostoskeskuksen portaiden ja kaarevan pergolan sommitelma yhdessä aukion taideteosten kanssa muodostaa intiimin ja viihtyisän toritilan. Portaat tarjoavat istuskelu- ja kohtaamispaikkoja, pergola tuo varjoa ja vehreyttä, ja taideteokset lisäävät tilan merkityksellisyyttä ja kauneutta. Kokonai-

Kydönaukio. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Kohtaamispaikkoja Koivutorin ja ostoskeskuksen ympäristössä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Rasinaukio kuvattuna 1980-luvulla. Suihkulähdeallas ja betonisen tukimuurin rajaamat ruusuistutukset luovat intiimiä tilaa. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.



1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot suunniteltiin toteutettavan eri tasoille. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Euroopanaukio (ent. Rasinaukio) idästä kuvattuna. Aukion luonne muuttui rajusti 1990 luvun puolivälissä, jolloin sitä muokattiin muotokieleltään orgaanisempaan suuntaan ja istutuselementit karsittiin pois. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

suus toteuttaa inhimillistä mittakaavaa. Koivutorin eteläpuolella Virpipolun päädyssä sijaitseva Vihtatori on asuinkerrostalojen ympäröimä pienpiirteinen aukio. Kydönaukio sijaitsee Kytötien itäpuolella, Havukallionkadun rajatessa sitä pohjoisessa ja Kydönkadun etelässä. Aukio ympäristöineen on erinomainen esimerkki kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteista.

Alueen arkkitehtoninen ilme

Kytötie halkoo alueen kahtia. Kytötien länsipuolen korttelit rakennettiin 1970 luvulla ja itäpuolen korttelit 1980 luvulla. Alueet ovat arkkitehtuuriselta idealtaan ja ilmeeltään erilaisia.

Kytötien itäpuoli - 1970-luvun rakennuskanta

Kaavarunkoalueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden rakennukset edustavat tyypillistä aikakauden betonielementtirakentamista. Keskeisimpien kävereittien varrelle sijoitettiin alueen maamerkkirakennukset, 12-kerroksiset tornitalot. Näiden kahdeksan tornitalon arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan siten, että osassa julkisivuja on rytmitetty ulkonevin parvekkein, kun taas osa on ilman parvekkeita. Alueen lamellitalot muodostavat umpikortteleita. 1970-luvun lähiörakentamisella on oma muotokielensä, joka peustuu elementtirakentamisen asettamiin raameihin ja arkkitehtuurin järjestelmällisyyteen. Lamellitalojen julkisivujen jäsentelyssä käytettiin ikkuna-aukkojen rytmittelyn lisäksi betonipintojen erilaisia pintakäsittelyjä, kuten urittamista ja harjausta. Julkisivujen tehosteväri ja erilaiset levytykset ja detaljit ovat merkittävä osa vähäeleisyyteen pohjautuvan rakentamisen muotokieltä. (Ammunet, 2007)

Kirkkaat värit olivat muodissa 1970-luvulla. Havukosken alueelle tehtiin värityssuunnitelma. Kirkkaita värejä tapaa vieläkin alueen rakennuksissa, vaikka monet väreistä ovatkin ajan mittaan menettäneet intensiteettiään. Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi nähdä viitteitä alueen rakennuksissa vieläkin. (Ammunet, 2007)

Kytötien länsipuolella rakentamisen yleisilme on matala. Julkivut tuli verhoilla punatiilellä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Ilmakuva Havukosken kerrostaloalueelta. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Rekolan Seudun Asukasyhdistyksen kokoama diasarja, 1976.

Kytötien itäpuolen asuinkerrostalokorttelit edustavat 70-luvun betonilähiöitä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Tornien alkuperäinen värimaailma on muuttunut aika paljon, lähinnä vaaleammaksi. Kuva: Eeva Eitsi 2020.

Kytötien länsipuoli – 1980 luvun rakennuskanta

Kytötien länsipuolen rakennuskantaa suunniteltaessa 1970-luvun kompaktikaupunkisuunnitelmien mukainen rakentaminen oli jo herättänyt vastareaktioita. 1980-luvulle tultaessa kaavoituksessa alettiin volyymin sijaan keskittyä kaupunginosien erityispiirteiden korostamiseen, olevan kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja lähiympäristön suunnitteluun. Tästä syystä rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Keskustan ilmeinä haluttiin kehittää monipuolisemmaksi ja siksi rakentaminen Kytötien länsipuolella pidettiin matalampana. Asuinkerrostalojen ja liikekortteleiden lisäksi osoitettiin jonkin verran julkisten palvelun kortteleita. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Lisäksi keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen: luonnonkivi- tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut tuli verhoilla punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä. Asemakaavamääräyksessä esitettiin tarkemmat materiaali- ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Vaikka ehdotetut keskustakorttelien tavaratalo ja pysäköintitalo eivät ole toteutuneet, asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat toteutuneet hyvin Kytötien länsipuolella.

Alueen visuaalinen ilme

Koivukylässä pyrittiin luomaan visuaalista elävyyttä tilojen ja rakennusten vaihtelevilla muodoilla ja selkeällä tilahierarkialla: suuria ja pieniä aukioita sekä intiimejä puistoja, kapeita ja leveitä, suoria ja mutkaisia katuja ja kujia. Rakennetun ympäristön elävöittäjiksi kaduille ja pihoille oli suunniteltu runsaasti istutuksia, ”rakennettua” vehreyttä kuten puita, pensaita ja pergoloita. Niiden vaihteleva luonne ja mittakaava auttavat jalankulkijaa suunnistamaan alueella.

Koivukylän ostos- ja palvelukeskus Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Ilppo Pohjola, 1982.

Rakennettu vihreä Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Eeva Eitsi, 2020

Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. Kuva: Eeva Eitsi, 2020

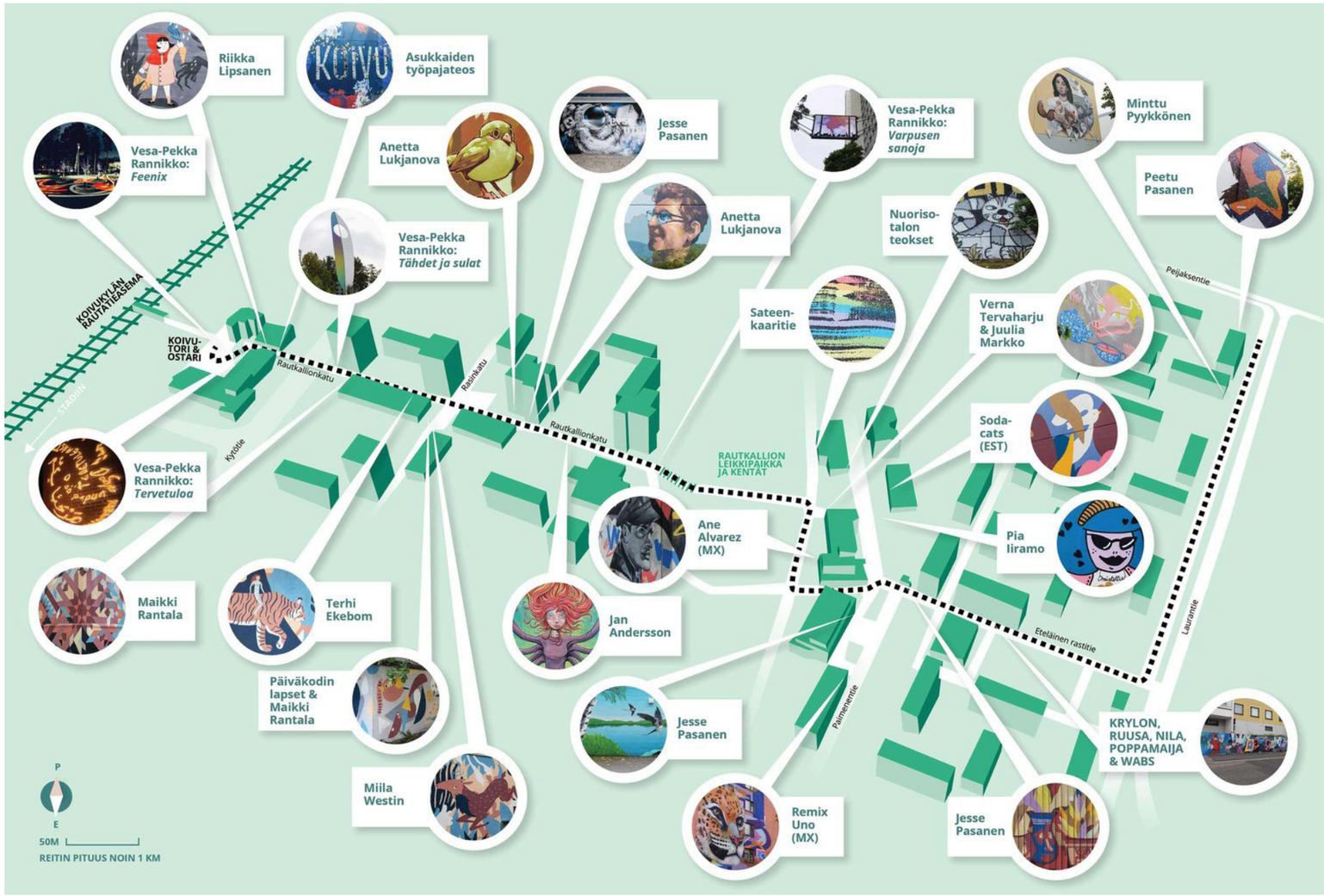
Koivukylän visuaalinen tekstuuripaletti on monipuolinen. Kasvillisuus pehmentää maisemaa merkittävästi. Vain paikoitellen alueella liikkuessa hahmottaa korkeiden rakennusten todellisen koon. (Rajamäki & Kuusisto, 2021) Pienpiirteiset katukalusteet ja pintamateriaalien vaihtelu (asfaltti, sora, mukulakivi, kivituhka) jäsentää julkista tilaa ja rikastuttaa kulkijan kokemusta.

Alueen visuaalinen dynamiikka perustuu suuriin kontrasteihin. Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. (Vallinoja & Suksi, 2021) Koivukylää tyypillisimmillään edustavat värikkäät tornitalot, joista on tullut Koivukylän maamerkkejä ja tunnuksia. Tornien alkuperäisen värimaailma on muuttunut paljon, lähinnä vaaleammaksi. Katutaide puolestaan on lisännyt alueen värikyyttä. Taide onkin Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan olennainen osa.

Julkinen taide

Vesa-Pekka Rannikko on laatinut Havukosken alueelle Koivukylän julkisen taiteen konseptin Lentävät kaupunkilaiset. Vuonna 2017 valmistunut taidesuunnitelma kattaa laajan alueen Koivutorilta Rautkallionkadun alkuun. Konseptin teoksista neljä on toteutunut: Sulka ja tähdet (2018), Varpusen sanoja (2020), Feenix (2022) ja Tervetuloa (2022). Nämä julkisen taiteen teokset löytyvät Koivukylä–Havukoski-taidereitin (ks. kartta) varrelta, samoin kuin 15 Street Art Vantaan koordinoimaa katutaideteosta. Reitti on noin kilometrin mittainen ja sen varrella on 19 taidekohdetta. Reitti on suunniteltu yhteistyössä katutaidekollektiivi Street Art Vantaan, Vantaan kaupungin, Vantaan taidemuseo Artsin sekä paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa, ja tuotettu osana Vantaan kaupungin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK).

Näin ollen todetaan, että kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteiden lisäksi alueen omaleimainen arkkitehtoninen ja visuaalinen ilme on säilytettävä.



Koivukylä–Havukoski-taidereitti. Kuva: Street Art Vantaa.

3.6. Suojelu

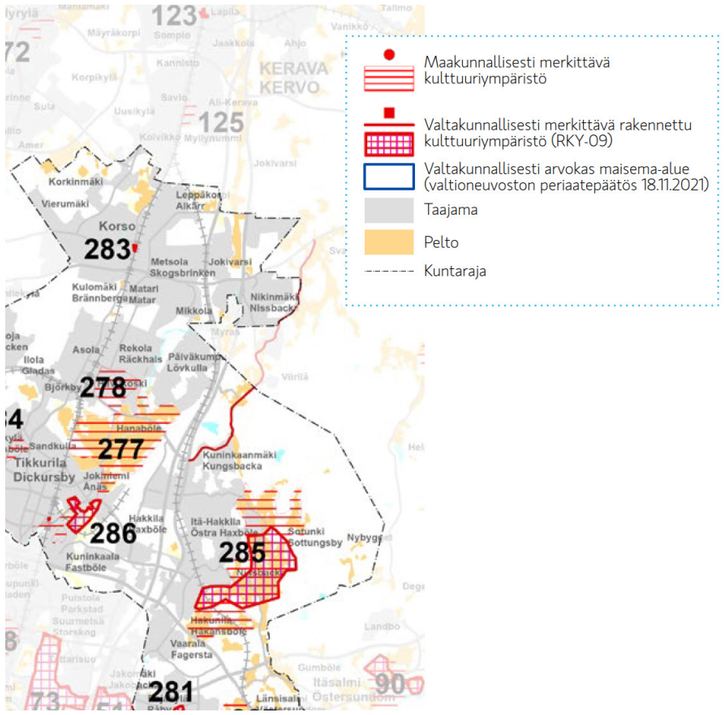
Kompaktikaupungin ja metsälähiön hybridinä Havukoski on Suomen lähiörakentamisen historian kannalta erittäin tärkeä kohde. Havukosken osa-alue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa suomalaisen rakennuskannan kuvaa, sillä se edustaa parhaiten lähiörakentamisen 1970-luvun rakentamista. Sen suojelutilanne on monipuolinen ja monitasoinen. Suojelulla pyritään edistämään alueen alkuperäisen kaupunkirakenteen ja arkkitehtuurin säilymistä. Suojelun tavoitteena on myös alueen yhtenäisyyden säilyttäminen. Alueen suojelemisella halutaan erityisesti varmistaa, että alueen luonne säilyy ja toteutetut korjaukset sopivat alkuperäisen arkkitehtuurin henkeen. (Ammunet, 2007)

Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys

Havukosken asuntoalue (kuvassa 278) on Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä rajattu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys laadittiin osana Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valmistelua, ja sitä päivitettiin 4. vaihemaakuntakaavan yhteydessä. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, joilla tarkoitetaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-alueita, muinaisjäännöksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Selvityksen tulokset on sovitettu yhteen muun maankäytön kanssa ja viety Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavakartalle. Selvityksen tietoja on hyödynnetty myös Uusimaa-kaavakokonaisuuden lähtöaineistona.

Havukosken asuntoalue (Koivukylä)

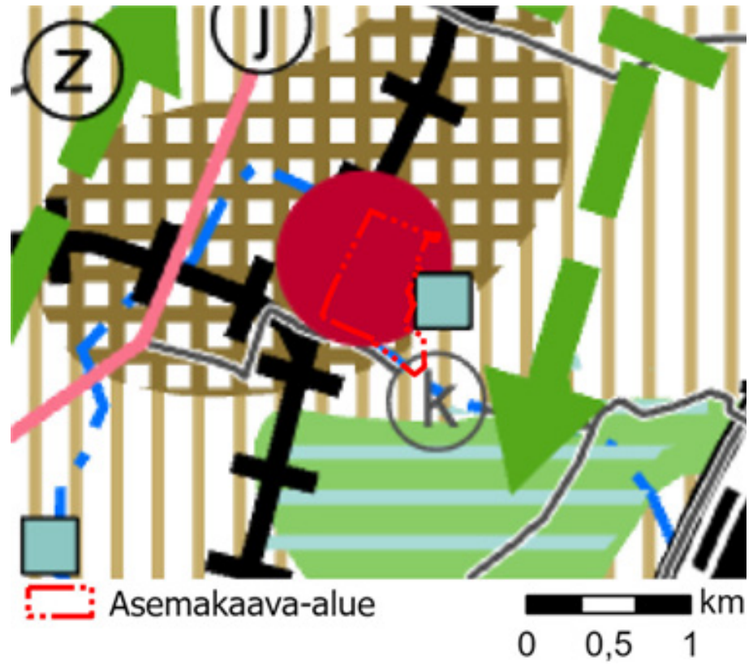
Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esi-



Ote kartasta. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2022. Havukosken asuntoalue on kuvassa 278.

merkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)

Suojelun perusteluna on, että se edustaa parhaiten 1970- ja 1980-lukujen aluerakentamista ja on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä lähiöistä.



Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen raja on merkitty punaisella.

Maakuntakaava: Uusimaa 2050 -kaava (epävirallinen yhdistelmä 13.03.2023)

Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (turkoosi neliö)

Merkinnän kuvaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

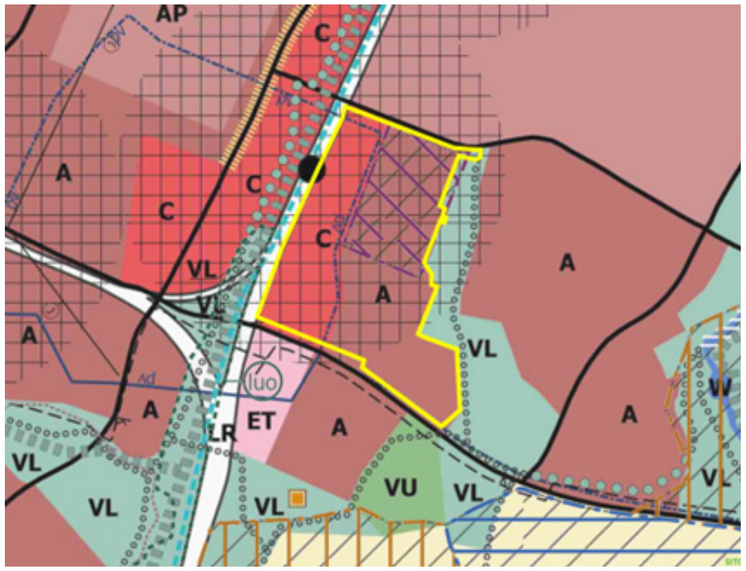
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Yleiskaava

Kytötien itäpuolella oleva kaavarunkoalueen pohjoinen osa Rautkalliontiestä Peijaksentiehen on yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (musta vinorasteri) sekä arvokkaaksi 1960–1980-lukujen asuinalueeksi (violetti vinorasteri).

Arvokas kulttuuriympäristö -määräys (Vantaan yleiskaava 2020)

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen raja on merkitty keltaisella.

Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960–1980-lukujen asuinalue -määräys: (Oikeusvaikutteinen liitekartta 1, Arvokas kulttuuriympäristö, Vantaan yleiskaava 2020)

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Tämän lisäksi kaavarungon tarkastelualueen eteläpuolella on Hanabölen kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Näin ollen Vantaan yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisella liitekartalla 1, osa aluetta on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (keltainen pystyviivarasteri) ja osa aluetta on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi (sininen vaakaviivarasteri). Näiden alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Kuva: Vantaan kaupunki/ Pertti Raami, 2013.

Asemakaava

Alueellinen suojelu: Kytötien itäpuolella oleville tietyille asuinkortteleille on asemakaavassa (KV 13.12.1999) annettu s-4-suojelumerkintä. Suojelupäätöksen perusteena oli alueen yhtenäinen rakentamistapa, arkkitehtuuri, väritysratkaisut sekä julkisivumateriaalit. (Vantaan kaupunkisuunniiteluyksikkö, 06.10.1999)

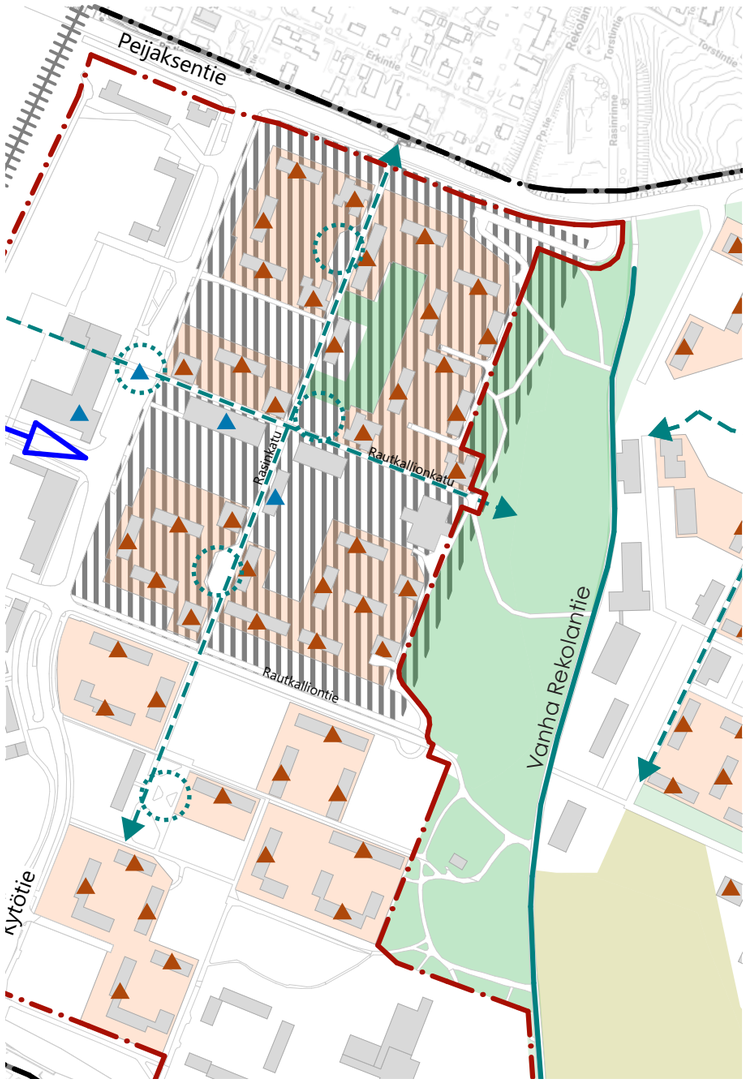
Kaavamääräys /s-4

Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.

Rakennusperintö

Rakennukset

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa ne rakennukset, jotka kuuluvat suojeltuihin korttelikokonaisuuksiin (/s-4) on merkitty luokitustunnuksella sr- suojeltu rakennus. Tämä ei kuitenkaan ole rakennuskohtainen suojelumerkintä, sillä asemakaavasuojelua on toteutettu Havukosken kerrostaloalueella korttelikohtaisesti. Kohdetta koskevat suojelumääräykset on on sisällytetty asemakaavan korttelimerkintöihin. Asuinkerrostalojen lisäksi Koivutorin ostari, Rautkallionkadun ylikulkusilta, Rautkallionkatu 3:n ostari, Rasinkatu 7:n asuinkerrostalo ovat saaneet RP-merkinnän (rakennusperintökohde), joka tarkoittaa, että näillä kohteilla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta niitä ei ole suojeltu. Kohteet odottavat lainmukaista suojeluratkaisua.



Ote arvokartasta. Vaaleanoranssilla alueella merkityt korttelit ovat suojeltu asemakaavassa.

Vuosien varrella kaupungin rakennusperintöä on inventoitu laajasti. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi ”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961-1986. Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista. Vuonna 2020 kaupunginmuseon laatima selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista (Kaupunkisuunnittelulautakunta, 17.8.2021) on vuoden 2015 inventoinnin pohjalta tehty. Selvityksessä luokiteltiin kaupungin ostoskeskuksia erittäin merkittäviksi (R1), merkittäviksi (R2) ja vaatimattomiksi (V). Tässä selvityksessä sekä Koivutorin ostari että Rautkallio 3:n liikerakennus ovat luokiteltu rakennusperintöarvoiltaan merkittäväksi kohteeksi (R2). Rakennusten suojelu ratkaistaan osana asemakaavaprosessia.

Tielinjaus – Hanabölen rantatie – Vanha Rekolantie

Vanha Rekolantien linjaus on Haxbölen ja Hanabölen kyliä yhdistäneen tielinjauksen jatke. Haxböle ilmaantuu lähteisiin vuonna 1556. Hanaböle mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1511.

Haxbölen ja Hanabölen välinen tie on selvästi merkitty Kuninkaankartastossa eli Hanabölen Rantatien linjaus on viimeistään 1700-luvun lopulta. Vanhan Rekolantien linjaus on hieman epäselvempi, mutta yksi Kuninkaankartaston pohjoiseen Hanabölestä johtavista teistä voi hyvin olla Vanha Rekolantie. Vuoden 1772 Rekolan kartassa molemmat tiet erottuvat hyvin. Hanabölen Rantatien nimi on Kyrkväg ja Havukosken mäen nimi on Högberg. Vanhan Rekolantien linjaus näyttäisi vanhalla kartalla johtavan vain kylän pelloille ja niityille. Hanatie – Vanha Myllypolku on luokiteltu R1-kohteeksi, koska sen varrella on vanha kylä ja myllynpaikka ja lisäksi tie kulkee kauniissa jokimaisemassa. (Pesonen, 2018)

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

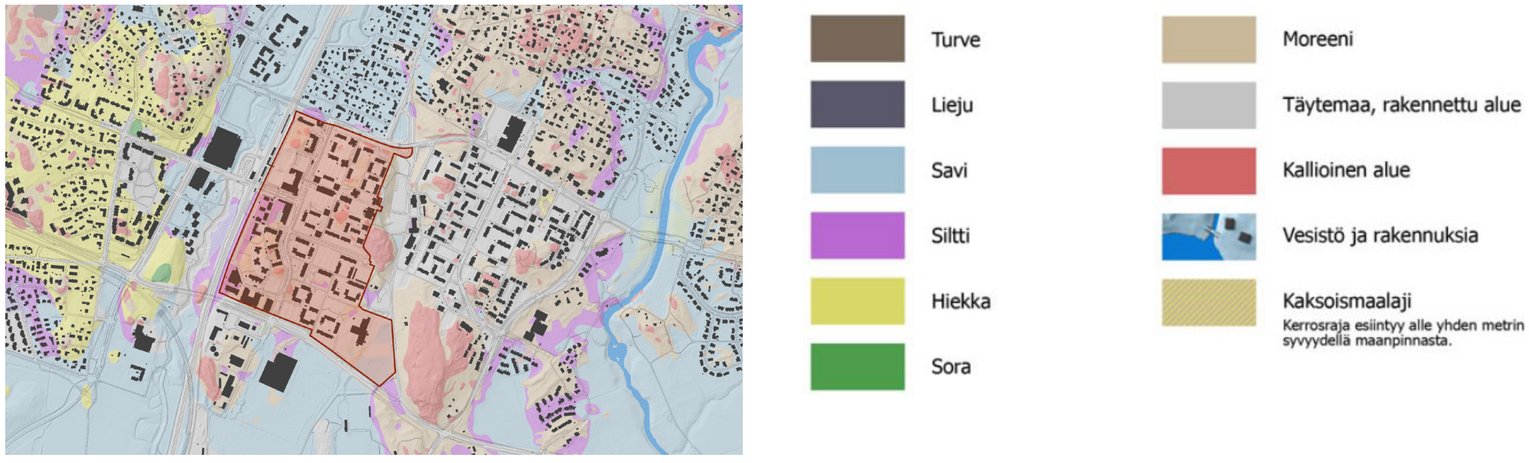
3.7. Luonto, maisema ja viherverkosto

Maisema

Koivukylän maisemarakenne on vaihteleva. Pitkänomaiset laaksot ja mäet vuorottelevat. Lännen puoleisessa laaksossa kaavarungon tarkastelualueella virtaa Rekolanoja ja idän puoleisessa laaksossa tarkastelualueen ulkopuolella Keravanjoki. Joet ovat maiseman, luonnon ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita. Asuinalueet sijoittuvat pääosin selänteille. Havukosken asuinalueen keskellä on laakso, pitkänomainen kapea notko, joka on paikallisesti merkittävä virkistysalue palveluineen ja viheryhteyksineen sekä ulkoilu- ja pyöräreitteineen. Laakso ja sitä myötäilevä Vanha Rekolantie jatkuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Korkeusvaihtelut ovat melko suuria ja vaikuttavia. Maasto on paikoin hyvin jyrkkäpiirteistä. Maiseman kohokohtia ovat Rautkallio avokallioineen ja kallio-mäntyineen sekä Rautkallion-Havukallion laakso. Havukallio näkyy kauas maakunnallisesti arvokkaassa Hanabölen kulttuurimaisemassa.

Maisemarakenteen vyöhykkeisyys erottuu hyvin maalajikartassa. Lännessä Asola-Vanha Koivukylä sijoittuu hiekkamaalle, välissä Rekolanojan savilaakso, Koivukylä-Havukoski muodostavat kukkulakaupungit kallio-moreeniselänteille ja Keravanjoki virtaa savilaaksossa, jonne myös Hanabölen pellot sijoittuvat.

Merkittäviä solmukohtia ovat mm. junaradan ja Koivukylän puistotien risteyskohta sekä kohta, jossa Koivukylän puistotie ylittää Rekolanojan. Keskeiset näkymät avautuvat solmukohdista sekä pääajoteiltä ja jalankulun ja pyöräilyn pääkulkureiteiltä. Kerrostalopihoilla ja ympäröivillä viheralueilla kasvaa komeaa puustoa, jolla on maisemallista merkittävyyttä. Nykyinen puusto toimii pehmentävänä kontrastina korkean rakentamisen alueilla. Myös katualueilla on merkittävää puustoa.

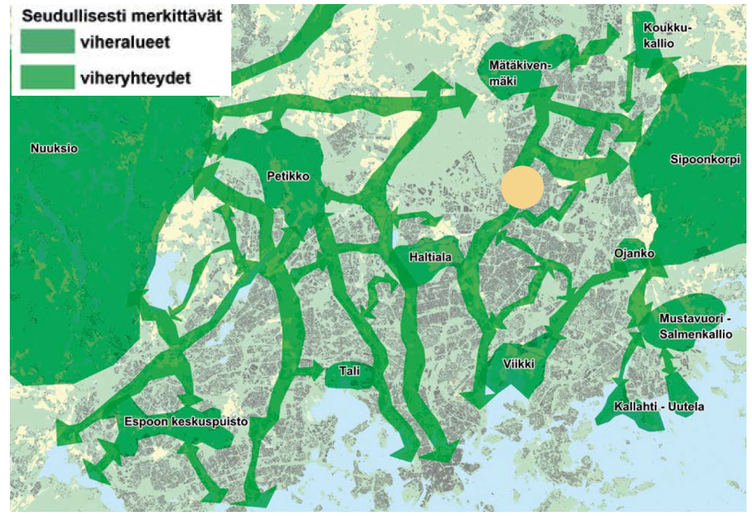


Maalajikartassa erottuvat saviset laaksot sekä kallio-moreeniselänteet. Maastonmuodot tuovat Koivukylän alueelle vaihtelevuutta ja sen omi-naispiirteet; mäkien ja laaksojen vuorottelun. Kuva: Vantaan kaupunki.

Viherverkosto

Koivukylästä on hyvät yhteydet seudullisesti merkittäville viheralue-kokonaisuuksille, kuten Sipoonkorpeen ja Mätäkivenmäelle, Rekolanojanlaaksoon ja Keravanjokilaaksoon sekä Hanabölen kulttuurimaisemaan. Asolan, Koivukylän, Havukosken ja Rekolan asuinalueita kiertää viherkehä, joten etäisyydet laajemmille ympäröiville viheralueille ovat melko lyhyitä.

Havukoskella on asema- ja yleiskaavassa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus n. 57 % eli viheralueiden tarjonta on kaupunginosassa hyvä. Laajat kalliometsäalueet kasvattavat pinta-alaa, samoin Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman osuudet. (Vantaan viherrakenneselvitys 2017). Kaavoitetut viheralueet ovat vaihtelevia – metsäisiä kallioalueita, rakennettuja leikkipuistoja ja kenttiä tai oleskelupuistoja.



Pääkaupunkiseudun merkittävimmät viheralue-kokonaisuudet ja -verkostot. Kaavarunkoalueen sijainti merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan viherrakenneselvitys 2017.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Ote Vantaan viheralueverkostosta, Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Koivukylän suuraluetta kiertää laajempi viherkehä ja keskeiset sisäiset viheralueet ovat Rekolanojanlaakso sekä Rautkallio ja Havukallio sekä niiden väliin sijoittuva kapea laakso.

Viherrakenne

Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA (KL hyväksytty 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Viherrakenteen kehityskuva perustuu yleiskaavaan 2020, ja se tarkentaa viheralueiden sisältöä ja tavoitteita. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA ohjaa asemakaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä maan hankintaa.

Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihoilla ja kaduilla. Myös vesistöt ovat osa viherrakennetta.

Kaupunginosapuistot

Rautkallion laakso ja Rekolanojan laakso on osoitettu kaupunginosapuistoiksi. Kaupunginosapuisto on kehityskuvassa määritelty seuraavasti: Keskustan läheinen laajahko, vähin-

Ote Vantaa viherrakenteen kehityskuva VIVA-raportista, 2024. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä.

Numeroidut kehittämisehdotukset

Kaupunkivihreään tai puistoon liittyvä

1) Koivukylän - Havukosken katu- ja torialueiden ja raittien kehittäminen vehreinä ja mahdollisuuksien mukaan hulevesiä viivyttävinä. Havukosken kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä tuetaan mm. raittien peruskorjauksen yhteydessä istuttamalla ja säilyttämällä ajalle ominaista kasvillisuutta.

2) Koivukylän aseman ja Rekolanojan välissä oleva ns. taksiaukio on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettävä alue. Alueen kehittämissuunnitelma tutkittiin diplomityössä "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä."

3) Ns. metsäpihoilla säilytetään metsäinen ilme ja ns. kompaktipihoilla ajalle ominaiset aiheet ja muotokieli.

Viheraluetyypit

Korttelipuisto keskustassa

Keskustaan liittyvä kaupunginosapuisto

Keskuspuisto

Muut

Joen varren virkistyskäyttö

Vihervaltimo

Vetovoimakohde

Ekologinen verkosto

Metsäinen ja puustoinen verkosto

Nykytila: Ydinmetsä

Metsäisenä kehitettävä ekologinen runkoyhteys

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Mosaiikkimaiset ekologiset yhteydet

Puoliavoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Nykytila: Muu avointen biotooppien verkoston osa

Avoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Taustalla

Yleiskaavan viheralue asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tai vanhojen rakennuskaavojen alueella.

Asemakaavoitettu viheralue

Liikunta- tai urheilupuisto (yleiskaavan P- tai VU-alue)

Vesialue, puro tai muu pienvesi

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

tään kuuden hehtaarin kokoinen virkistysalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuoliseksi, helposti saavutettavaksi reittiyhteyksien avulla ja eri käyttäjäryhmiä palvelevaksi kokonaisuudeksi, joka vahvistaa alueen identiteettiä. Molemmat kaupunginosapuistot sijaitsevat varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolella, mutta ovat mukana kaavarungon tarkastelualueessa, ja niiden kehittäminen on keskeinen osa kaavarungon kokonaisuutta.

Rautkallion kaupunginosapuisto on monipuolinen toiminnoiltaan ja kalliometsäalueiltaan. Siihen rajautuu erilaisia palveluita, kuten koulu, päiväkoti, nuorisotila ja palvelutalo. Laaksossa on leikkipaikka, hiekkakenttä, tekonurmikenttä, tenniskenttiä ja koulun piha. Tavoitteena on kehittää kokonaisuutta eri-ikäisille sopivaksi oleskelupaikaksi. Koulun pihaa tulee kehittää peruskorjauksen yhteydessä monipuolisemmaksi ja liikkumaan kannustavaksi.

Rekolanojan laakso on kapea kaupunginosapuisto, jossa on virtaavaa vettä ja pieniä koskipaikkojakin. Rekolanojaa seuraileva ulkoilureitti on suosittu. Rekolanojan laakso on yleiskaavan ekologista runkoyhteyttä. Puistossa sijaitsee päiväkoti ja Ojalehdon leikkipaikka. Leikkipaikan yhteyteen on Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Vantaan kaupunki, 2023) ehdotettu ulkokuntoilupaikkaa.

Korttelipuistot

Kaavarunkoalueella on kaksi korttelipuistoa: Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa ja Peltoniemenpuisto Rautkallion laakson länsipuolella. Korttelipuistot on määritelty viherrakenteen kehityskuvassa seuraavasti: Keskustassa sijaitseva monipuolinen, eri-ikäisiä asukkaita palveleva istutuksiltaan tai kasvillisuudeltaan kerroksellinen virkistysalue, jossa on mahdollisuudet leikkiin ja oleskeluun. Korttelipuistot voivat olla joko rakennettuja puistoja tai "luontoaltistuspuistoja". Koska käyttöpaine on kovaa, on luonnonmukaisilla alueilla kulkua ohjattava rakenteiden avulla. Korttelipuistot ovat 0,5–6 hehtaarin laajuisia.

Rautkallio ja Havukallio ovat maisemallisesti merkittäviä mäkialueita ja lähimetsiä, joilla on virkistyskäyttöä. Kuva: Eeva Eitsi , 2020.

Rautkallion laaksoon sijoittuva Rautkallion leikkipaikka on kunnostettu monipuolisesti eri-ikäisille käyttäjille. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa on tärkeä kokoava keskustapuisto radan länsipuolella. Peltoniemenpuistossa on leikkipaikka ja hiekkakenttä, mutta myös puustoa. Puistoa tulee kehittää ja monipuolistaa alueen ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen.

Kukoistavat kaupunkikeskustat

Koivukylä on yksi Vantaan kaupunkikeskustoista. Kaupungin strategian (2022–25) mukaisesti keskustoista kehitetään kukoistavia. Palveluiden ja viheralueiden tulee niissä olla hyvin saavutettavia. Monissa kaupunkikeskustoissa on tarvetta pienelle kaupunkivihreälle. Pieni kaupunkivihreä voi olla vehreä katutila tai aukio, taskupuisto tai julkista kaupunkitilaa rajaavaa tonttivihreää. Pieni kaupunkivihreä tukee verkostomaista viherrakennetta myös keskusta-alueilla ja houkuttelee liikkumaan kestävästi jalan tai pyöräillen.

Luonto ja luonnonympäristö

Rekolanojan ja Keravanojan varret ovat arvokkaita ekologisia yhteyksiä ja niillä on myös pienvesiin, kasvistoon ja eläimistöön liittyviä arvoja. Ne ovat myös ekologisten palvelujen eli luontohyötyjen kannalta moniarvokohteita. Muita moniarvokohteita ovat Rautkallionlaaksoa reunustavat metsäiset mäet, Havukallio ja Rautkallio. Rekolanoja on vesilain mukainen puro ja sen alajuoksulla on virtavesien arvokasta elinympäristöä.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

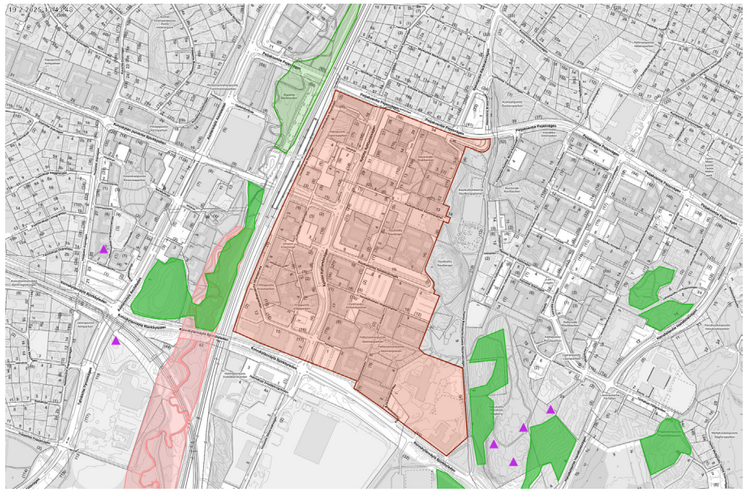
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (LUO)

Tarkastelualueen Rekolanojan ympäristön eteläpuolen osa kuuluu yleiskaavan LUO-alueeseen, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Rekolanojan puistomaista osuutta ulkoilureitteineen Koivukylän puistotien läheisyydessä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Muut luontoarvot

Ojalehdon tienoilla on lehtoa (vaaleanvihreä alue). Tummanvihreät rajaukset ovat potentiaalisia lahokaviosammalen alueita. Ne sijaitsevat sekä Rekolanojan ympäristössä, että Havukallion virkistysalueella. Violetit kolmiot ovat kallioperältään arvokkaita kohteita, joita löytyy myös Havukallion virkistysalueelta.



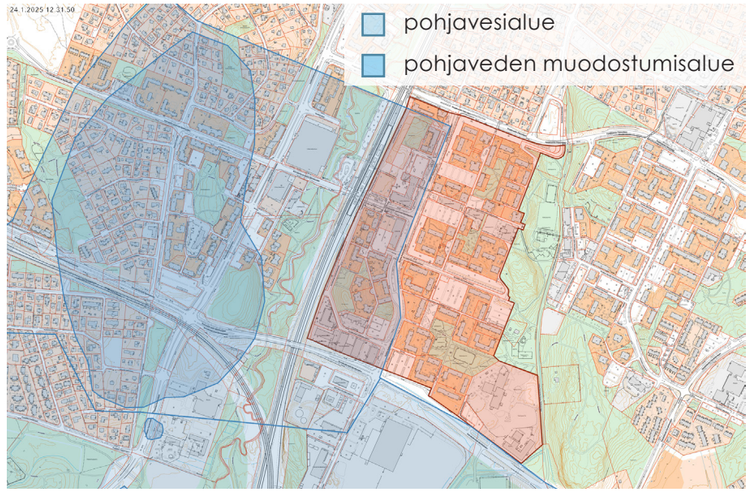
- Kaavarunkoalue
- LUO-alue
- lahokaviosammalen alue (potentiaalinen)
- Lehto
- kallioperän arvokkaat kohteet

Luontoarvot alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Ekologiset verkostot

Ekologinen verkosto muodostuu ydinalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologiset verkostot ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Toimiva verkosto edesauttaa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Toimiakseen ekologisessa verkostossa on oltava riittävä määrä tarpeeksi laajoja ja laadukkaita elinalueita, jotka ovat kytkeytyneet toisiinsa. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA 2024 ja Selvitys Vantaan ekologisista verkostoista, 2023)

Vantaan viherrakenteen kehityskuvassa kaavarungon alueen länsipuolella Rekolanojan ympäristön kautta kulkee metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys, vihervaltimo ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys.



- Kaavarunkoalue

Pohjaveden muodostumisalue sijoittuu Vanhan Koivukylän alueelle ja Valkealähteen pohjavesialue osittain kaavarunkoalueelle ja sen eteläpuolelle Hiekkaharjuun ja Hanaböleen. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

Vihervaltimo

Vihervaltimot ovat viheralueverkoston laajoja kokonaisuuksia yhdistäviä virkistykseen sopivia alueita, jotka ovat alle 300 m leveitä. Ne ovat alueita tai reittejä, joita pitkin ihmiset voivat liikkua vehreässä ympäristössä. Vihervaltimot sisältävät sekä yleiskaavan viheralueita että virkistysalueyhteyksiä. Vihervaltimoiksi on valittu pelkästään yleiskaavan tärkeimmät virkistysalueyhteydet. Vihervaltimoiden alueella viheralueita ja niiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää jatkuviksi, tarvittaessa katuja pitkin. Monien vihervaltimoiden kohdalla on tarve ulkoilureittien kehittämiselle. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA, 2024)

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Yleiskaavan ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Yhteyttä kehitetään mahdollisimman puustoisena siten, että yhteydet tukevat verkostomaisuutta ja kytkeytyneisyyttä.

Ekologiset runkoyhteydet alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

3.8. Väestö ja asuminen

Väestö

Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 8600 henkilöä, ja alueen väkiluku on pysynyt lähes ennallaan vuodesta 2000 lähtien. Kuitenkin yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2022 tätä ikäryhmää edusti jo 18% Havukosken asukkaista, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Alueen väestörakenne on kuitenkin pääosin nuorta. Suurin ikäryhmä on 30–49-vuotiaat, jotka muodostavat noin 36% kaupunginosan väestöstä. Väestöennusteen mukaan Havukosken asukasmäärä kasvaa noin 9900:aan vuoteen 2033 mennessä, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin kasvua nykyiseen verrattuna. (Vantaan kaupunki, 2024)

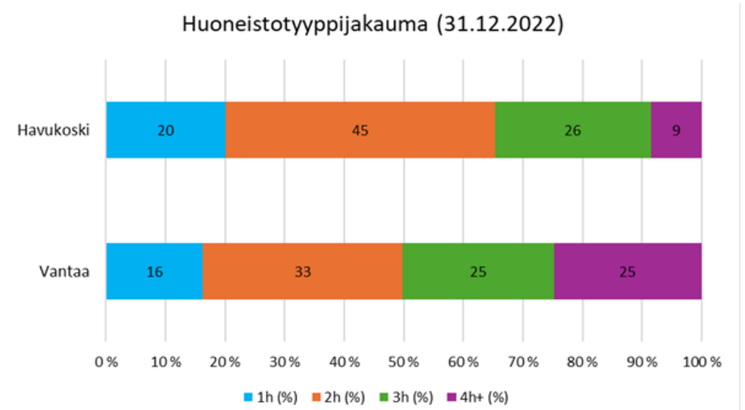
Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 4600 vieraskielistä asukasta, eli alueen väestöstä 54 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia. Näin ollen alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen.

Asunnot

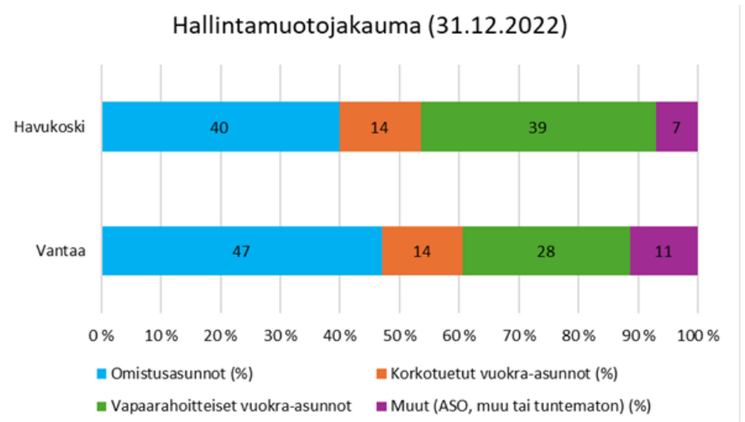
Havukosken asuntojen huoneistotyyppijakauma ei merkittävästi eroa koko Vantaan tilanteesta. Havukosken asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, joten Havukosken asunnot ovat hieman pienempiä kuin Vantaalla keskimäärin. Kaksioita on kuitenkin suhteessa hieman enemmän, ja toisaalta taas neliöitä ja sitä suurempia asuntoja vähemmän.

Havukosken asuntojen hallintamuotojakauma eroaa hieman koko Vantaan alueen jakaumasta. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on suhteessa enemmän kuin koko Vantaalla ja omistusasumista taas vähemmän. Ero ei ole merkittävä, mutta voi olla todellisuudessa hieman suurempi, kuin mitä tilasto näyttää. Tämä johtuu siitä, ettei käytettävissä ole tarkkaa tietoa, asuuko omistaja itse asunnossaan vai onko asunto vuokralla. (Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama, 2022)

Alueella on pääkaupunkiseudun viitekehyksessä erittäin matalat vuokrat. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat (2024Q03) ovat yksiöissä kaupungin kolmanneksi matalimmat ja kaksioissa kaupungin matalimmat.



Havukosken ja koko Vantaan asuntojen huoneistotyyppijakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen



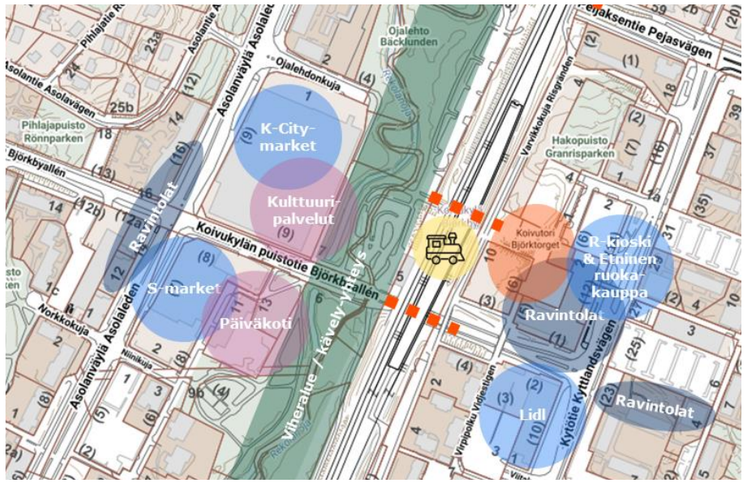
Havukosken ja koko Vantaan asuntojen hallintamuotojakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

3.9. Elinkeinot ja palvelut

Koivukylässä väestö on hieman tiiviimmin sijoittunut radan itäpuolelle, mutta suhteellisen tiivis asutus jatkuu itä-länsisuunnassa myös radan länsipuolelle. Palvelutarjontaa on kuitenkin vähemmän radan itäpuolella. (Vantaan kaupunki/Ramboll, 2023)

Alueen nykyiset palvelut ovat pääosin keskittyneet ostarille ja itä-länsisuuntaisen kävelyraitin, Rautkallionkadun varrelle. Ostarilla on sekä julkisia palveluita (asukastila) että liiketiloja (ravintoloita, erikoisruokakauppoja). Rautkallionkadun varrella sijaitsee mm. päiväkoti ja moskeija. Koivukylänväylän pohjoispuolella, terveyskeskuksen ympärillä, on vanhusten palvelutalo, avoin kohtaamispaikka ja ruotsinkielinen päiväkoti. Alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen, mutta tämä näkyy melko vähän yksityisten palvelujen tarjonnassa. Esimerkiksi alueen kulttuuritarjonnassa monimuotoisuus ei näy juuri lainkaan.



Koivukylän aseman ja ostarin ympäristön palvelut. Kuva: Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys, Ramboll, 2023.

Koivukylän keskustan tulevaisuuden kaupallinen palveluprofiili

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Vantaan kaupunki/WSP, 2023) tunnistettiin kaupan ydinalueeksi kaksinapainen alue, jonka painopisteet sijoittuvat radan molemmille puolille. Selvityksessä Asolanväylä esitettiin pääkeskustakatuna, jonka varrelle sijoittuvat kivijalkakaupat ja markettirakennukset avautuvat katutilaan pieninä liiketiloina. Radan itäpuolelle puolestaan esitettiin kehitettäväksi arjen lähipalveluita ja yhteisöllisiä palveluita, joita tukevat alueen kehityshankkeet.

Korson ja Koivukylän kaupallisessa selvityksessä (2023) mahdolliselle uudelle hypermarketille osoitetiin paikka ensisijaisesti aseman itäpuolelle (nykyinen ostari) tai länsipuolelle (K-Citymarkettia vastapäätä). Kolmas selvityksessä tutkittu hypermarketin vaihtoehtoinen sijainti on myös kaavarungon tarkastelualueella, Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteyksessä. Tämä sijainti todettiin kuitenkin huonoksi alueen keskustan kehittämisen kannalta. Joukkoliikennesaavutettavuuden kannalta asemaseudun sijainti oli paras vaihtoehto. Selvityksessä radan itäpuolen vaihtoehto todettiin heikompi autoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Palvelutarjontaa parantamalla alueelle tulee lisää työpaikkoja ja sen myötä työllistymisen mahdollisuuksia. Alueen kehittämisessä kaupunki pyrkii edistämään sosiaalista kestävyyttä.

Julkiset palvelut

Kaavarunkoalueella sijaitsee Kytöpuiston alakoulu, jota parhaillaan peruskorjataan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Myös Havukosken nuorisotilaa (Eteläinen Rastitie 14) remontoidaan ja toiminta jatkuu korjausten ajan Havukosken koululla. (Vantaan kaupunki, 2024) Rautkallionkadun varrella sijaitsevat Rautkallion ja Rautpihan päiväkodit ja Karsikkokujan varrella ruotsinkielinen päiväkoti Trollebo.

Koivukylänväylän varrella sijaitseva Koivukylän terveysasema, joka tarjoaa perusterveydenhuollon ja sosiaalityön palveluita. Terveysaseman läheisyydessä sijaitsee Koivukylän palvelutalo, joka tarjoaa iäkkäille henkilöille, vammaisille tai pitkäaikaissairaille ympärivuorokautista palveluasumista.

Koivukylän asukastila toimii nykyisellä ostarilla. Asukastilan yhteydessä on neuvottelutila, monitoimitila, auditorio, iso sali ja toimistohuone. Asukastila on avointa kohtaamista varten auki arkisin ja siellä järjestetään yhteisölounaita ja muita kaikille avoimia toimintoja. Asukkaille on myös tarjolla digitukea. Koivukylän kirjasto palvelee radan länsipuolen Citymarketin tiloissa. Lisäksi alueella on puistoruokailua kesäisin ja ulkoliikuntapaikkoja mm. ulkokuntosali, monitoimikenttä, jolla on Korttelilliiga-toimintaa.

Alueen yhteisötoiminta

Alueella on erittäin aktiivista yhteisötoimintaa. Koivukylän avoin kohtaamispaikka, joka sijaitsee Karsikkokujalla, tarjoaa avointa ja maksutonta toimintaa lapsille, nuorille ja perheille joka arkipäivä. Kaupunki järjestää tilassa tapahtumia yhteistyössä Mannerheimin Lastensuojeluliiton ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Loisto-settlementin pyörittämä Vantaan poikien talo toimii myös Karsikkokujalla. Alueella toimivat lisäksi Itä-Vantaan yhteisö ry, Hyvän arjen rakentajat, SOS-Lapsikylä, Toimiva Koivukylä – Toimari ry, Icehearts ja Illusia-päiväkeskus. Sohlbergin säätiö panostaa isosti alueen järjestöjen tekemään työhön.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

3.10. Alueellinen eriytymiskehitys

Alueellinen eriytyminen on määritelty prosessiksi, jossa esimerkiksi sosioekonomisilta, demografisilta tai etnisiltä taustoiltaan samankaltaiset ihmiset keskittyvät asumaan tietyille asuinalueille. (Tampereen kaupunki, 2023) Havukosken kaupunginosassa on havaittu merkkejä sosiaalisesta eriytymisestä useiden tilastojen, kuten tulojen, koulutuksen, väestörakenteen ja työmarkkinoiden, perusteella. Pienituloisuusaste on kasvanut merkittävästi: vuosina 1995–2019 se nousi 17,1 prosentista 26,0 prosenttiin. Vertailun vuoksi, vuonna 2019 Vantaan asuntokunnista keskimäärin vain 13,5 % kuului pienituloisimpiin, mikä osoittaa Havukosken tilanteen olevan selvästi Vantaan keskiarvoa heikompi. Pienituloiset ovat tutkimustiedon mukaan muita tyytymättömämpiä asuinalueeseensa ja vaikutusmahdollisuuksiinsa. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Koulutustaso alueella on matala suhteessa Vantaan keskiarvoon (27%). Vuonna 2019 korkeintaan perusasteen suorittaneiden osuus oli Havukoskella 44%, joten alueella on kaupungin matalin koulutustaso. Työttömyysprosentti oli samana vuonna kaupungin korkein, 15,2 %. Lisäksi Havukosken väestörakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia: vuoteen 2021 mennessä muunkielisten osuus 0–6-vuotiaista oli noussut yli 70 prosenttiin. (Vantaan kaupunki, 2023)

Vantaalla koulu- ja päiväkotisegregaatiota tarkastellaan koulutuksellisen tasa-arvon indeksin (KOTA-indeksi) avulla. KOTA-indeksi perustuu oppijoiden vanhempien sosioekonomisen taustaan (tulotaso, koulutustausta, työllisyys) sekä oppijoiden äidinkieleen. KOTA-indeksi osoittaa, että alueen kouluihin ja päiväkoteihin kasautuu runsaasti huono-osaisuuden riskitekijöitä verrattuna Vantaan keskiarvoon. (Aaltonen & Savela, 2024) Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan mukaan Havukoskeen alueelle on lisäksi ominaista suuri muuttoliike ja perheiden pysyvyys alueella on heikkoa. Tämä on haaste sekä oppilaitosten toiminnalle että alueen yhteisöllisyyden rakentamiselle.

Alueen palvelurakennuksissa on havaittu toistuvasti sisäilmaongelmia ja monilla on kiireellinen peruskorjauksen tarve. Valitettavasti kaikki kiinteistönomistajat eivät ole ehtineet toteuttaa tarvittavia kunnostustöitä ajoissa. Katukuvassa näkyykin joidenkin talojen rapistunut kunto.

Julkisten palvelujen tarjonta ei ole riittävä alueen asukasmäärään nähden. Alueellisten kyselyiden mukaan esimerkiksi päiväkotien piha-alueet ovat usein epäsiistejä viikonloppujen jäljiltä. Ostoskeskuksen liiketoiminta keskittyy pääasiassa pubiravintoloihin, mikä luo levotonta ilmapiiriä. Tämä lisää turvattomuuden tunnetta alueella. Ostaria ja sen lähiympäristöä pyrittiin kehittämään mm. vuonna 2016 tontinluovutuskilpailun kautta. Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Alueella on viime vuosina ollut vaikeuksia houkutella yksityisen sektorin investointeja.

3.11. Liikenne

Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO (2023)

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaiseen liikkumisalueeseen, joille on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet. Kaavarunkoalue sijoittuu pääosin Koivukylän kaupunkikeskuksen alueelle sekä osittain kestävän liikkumisen alueelle. (kts. kuva) Alueen suunnittelussa tulee soveltaa kaupunkikeskuksien sekä kestävän liikkumisen alueiden suunnitteluperiaatteita, joita ovat muun muassa:

• Kaupunkikeskukseen pääsee sujuvasti kaikilla kulkumuodoilla. Kestävät kulkumuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden. Kävely on ensisijainen kulkumuoto kaupunkikeskuksessa.

Ote Vantaan liikennepoliittisen ohjelman mukaiset liikkumisalueet kartasta. Kuva: Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO, 2023.

KAUPUNKIKESKUKSET
Tikkurila, Myyrmäki, Pakkala, Hakunila, Koivukylä, Korso, Kivistö ja Martinlaakso (500 m keskustan asemasta ja joukkoliikennekaupungin määrittämät alueet).

KESTÄVÄN LIIKKUMISEN ALUEET
Alueet, joissa kestävä liikkuminen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) on todellinen vaihtoehto henkilöautolle (joukkoliikennekaupungin määrittämät alueet 3 km säteellä keskustan asemasta/ keskeisimmästä pysäkistä).

MUUT ASUINALUEET
Kestävän liikkumisen alueiden ulkopuolelle jäävät pääosin pientalovaltaiset asuinalueet.

YRITYSALUEET

TIIVIIN YHDYSKUNTARAKENTEEN ULKOPUOLISET ALUEET

ERITYISKOHTEET

• Kestävän liikkumisen alueen tulee olla saavutettava kaikilla kulkumuodoilla, mutta kävely sekä pyörä- ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavarunkoalue on suunniteltu jalankulkukaupungiksi ja siellä on suhteellisen hyvin toimiva jalankulku- ja pyöräilyverkosto. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään ja kehitetään erilaisten ohjelmien kautta.

Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelma (2023)

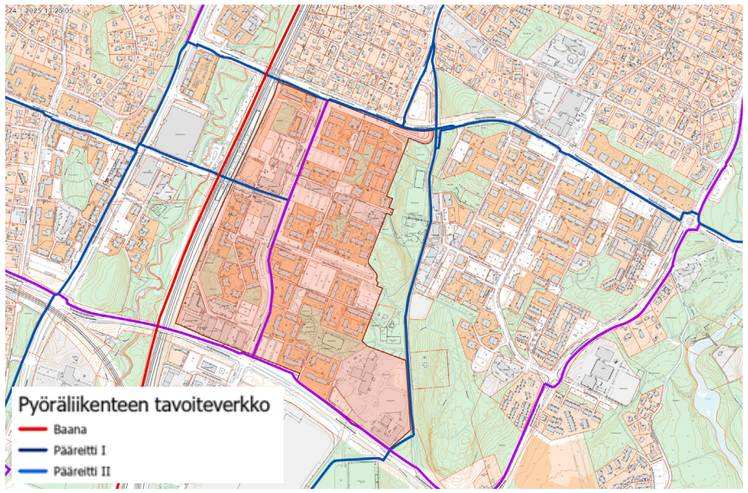
Kävelyn edistämisohjelma tarkentaa kaupungin liikennepoliittisen ohjelman linjauksia kävelyn edistämisen osalta. Aluetyypiltään suunnittelualue on aseman läheisyydessä kävelyhubia ja muuten kävelyhubin ympäristöä, eli noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Koivukylän asemalta. Myös lähes kaikki arjen palvelut ovat alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä. Joukkoliikenne on sekoittuneen maankäytön keskiössä.

Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman kävelyn aluetyypit. Kuva: Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman tarinakartta.

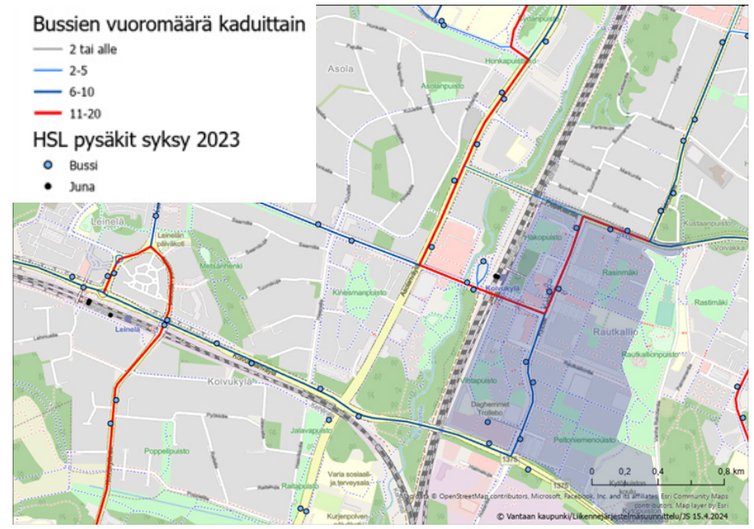
Aluetyyppien laatutavoitteiden mukaan kävelyhubin alue on selvästi kävelypainotteinen ja kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa huomioidaan kävelijöiden tarpeet. Katutilassa kävely on ensisijainen kulkutapa ja muut kulkutavat sopeutuvat kävelyn tarpeisiin. Kävelyhubin ympäristössä kävelyn roolia korostetaan pääreiteillä, kulkutapojen risteyskohtiin kiinnitetään huomiota ja jatkuvilla reiteillä taataan saavutettavuus alueen sisällä ja kohti keskustaa ja asemaa. Lisäksi ympäristön tulee houkutella kävelemään monipuolisilla arjen palveluilla, vehreällä ja virkistävällä ympäristölle sekä sekoittuneella kaupunkirakenteella.

Pyöräliikenteen kehittämisohjelma (2023)

Pyöräliikenteen kehittämisohjelman viidellä kehittämislinjauksella pyritään vahvistamaan kaupunkirakennetta pyöräliikennettä lisääväksi, tekemään tilaa laadukkaille pyöräliikenteen ratkaisuille, tekemään pyöräilystä houkuttelevaa ja turvallista ympäri vuoden, painottamalla pyöräilyä liikennekasvatuksessa



Pyöräliikenteen tavoiteverkko kaavarunkoalueella (ruskea alue). Kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu



Bussiliikenteen reittikadut ja nykyiset pysäkit. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä. Kuva: Vantaan kaupunki

ja kannustamalla asukkaita pyörän päälle. Lisäksi tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä ja koordinaatiota pyöräliikenteen lisäämiseksi. Ohjelman mukaisesti pyöräliikenteen edistämistavoitteet ja asiantuntemus tulee olla vahvasti mukana jo kaavoituksen lähtökohdissa.

Kaupungin toimintojen suunnittelun yhtenä lähtökohtana tulee olla pyöräliikenteen edellytysten varmistaminen ja vahvistaminen, jotta kestävien kulkutapojen käyttö voi kasvaa. Täydennysrakentamisen ohella erityisesti uudet alueet tulee suunnitella ja toteuttaa kestäviä kulkutapoja suosiviksi. Maankäytön suunnitteluratkaisuiden vaikutukset kestävän liikkumisen käytön edellytyksiin tulee arvioida systemaattisesti. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä tulee ohjata aiempaa vahvemmin niin, että palvelut ovat vaivatta saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueella tulee myös huolehtia tavoiteverkon tilavarauksista varmistamalla muun liikenneverkon hierarkian mukaisesti pyöräliikenteen väylätyypit ja rauhallisen liikkumisen alueet.

Joukkoliikenne

Koivukylän ja suunnittelualueen joukkoliikenteen runkoyhteytenä toimii pääradalla kulkeva lähijuna. Alueella on myös runsaasti bussiliikennettä, josta osa palvelee Vantaan sisäistä liikennettä ja osa on seudullista liikennettä Helsinkiin. Kuvassa on esitetty kadut, joilla bussiliikennettä nykyään kulkee sekä nykyiset bussipysäkit. Tavallisen bussiliikenteen lisäksi aluetta palvelee myös lähibussi 723.

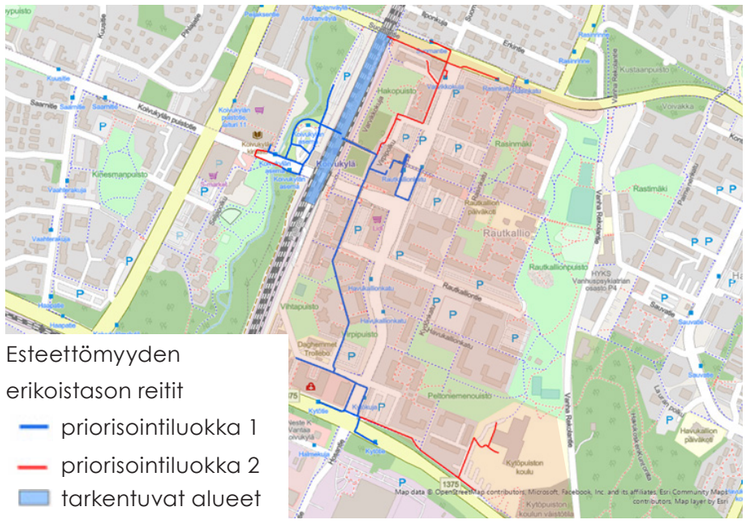
Vahvinta bussitarjonta on Koivukylän puistotiellä, Kytötiellä Koivukylän puistotien ja Peijaksentie välillä sekä Peijaksentiellä Kytötien ja Rekolantien välillä. Suurimmat nousijamäärät on Koivukylän aseman bussipysäkeillä Rekolanojan kohdalla sekä Kytötiellä sijaitsevilla Rautkallionkadun pysäkeillä.

Muu autoliikenne

Suunnittelualueen sisällä autoliikenne on keskitetty kokoojakaduille Koivukylän puistotielle ja Kytötielle sekä tonttikaduille Rautkalliontielle ja Karsikkokujalle. Näiden katujen kautta alueen autoliikenne kytkeytyy ympäröiviin pääkatuihin ja niiden kautta edelleen myös valtakunnalliseen tieverkkoon. Pysäköinti on toteutettu keskitetyillä pysäköintialueilla edellä mainittujen katujen varsilla ja muu alueen sisäinen katuverkko on rauhoitettu autoliikenteeltä huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit

Vantaan esteettömyyden erikoistason reittien tavoiteverkko on tehty vuonna 2023 valmistuneessa ‘Turvalliset ja esteettömät reitit Vantaan ikäihmisille’ -selvityksessä laadittujen määrittelyperiaatteiden pohjalta. Koivukylässä reitit keskittyvät vahvasti aseman ympäristöön. Asemalta on tavoiteverkossa esteettömät yhteydet lähimmille bussipysäkeille sekä muun muassa terveysasemalle. Reittejä tarkennetaan ja ylläpidetään suunnitelmien edetessä. Tavoiteverkko asettaa myös reunaehtoja maankäytön ja yhteyksien suunnitteluun.



Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit kaavarunkoalueella (oranssi alue). Kuva: Vantaan kaupunki.

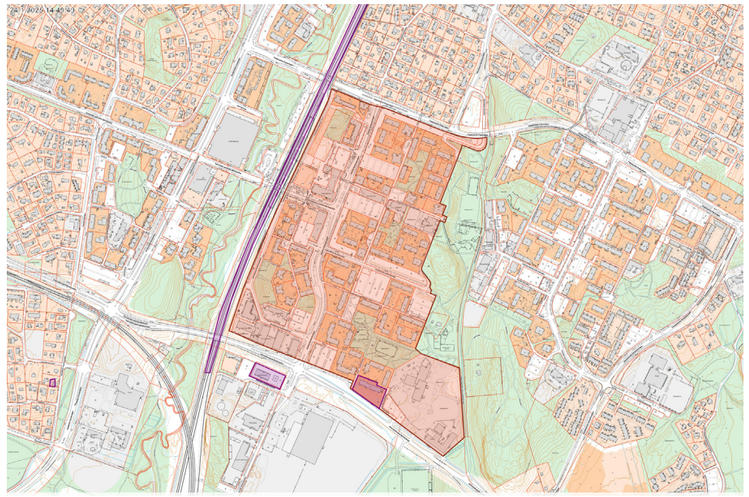
3.12. Ympäristöhäiriöt

Melu, tärinä ja pienhiukkaset

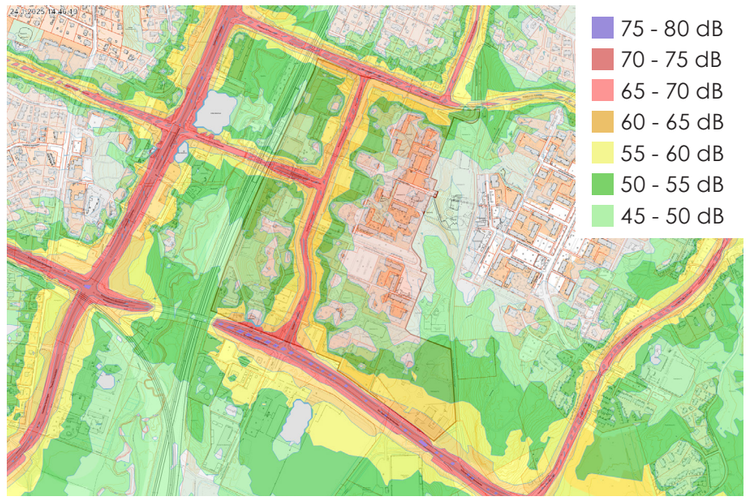
Suurimmat melunlähteet kaavarunkoalueella ovat rautatie ja Koivukylänväylä. Rautatien varren kortteleissa melutaso päivisin pääosin ylittää 55 dB. Myös suuri osa Kytöpuiston koulun pihasta on yli 55 dB:n melualueella. Koulun pihan melusuojausta tulisi parantaa.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaavarunkoalueen eteläosassa on ollut likaavaa toimintaa Koivukylänväylän pohjoispuolella olevalla kiinteistöllä Peltoniemenkadun ja Peltoniemenkujan välillä. Alueella on toiminut kauppapuutarha, ilmakuvien perusteella vielä 1950-luvulla. Kaavarunkoalueen ulkopuolella rautatien alue ja huoltoaseman alue on merkitty pilaantuneeksi maaksi.



Pilaantuneet maat kaavarunkoalueella.
Kuva: Vantaan karttapalvelu.



Tie- ja rautatiemelun yhteismelu 2021, päivällä klo 7–22. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

3.13. Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut

Väri on valon tytär - Julkisivut, porrashuoneet ja värit Koivukylässä (1998)

Kaupungin ja yhteistyökumppaneiden laatima aluekohtainen korjausrakentamisen opas julkistettiin osana ASKE- ja URBAN-projekteja.

Koivukylän tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely (2000)

Euroopan aluekehitysrahaston rahoittaman Vantaan kaupungin Urban-ohjelmassa kartoitettiin tornitalojen väripaletti ja julkisivujen jäsentelyperiaatteet. Työhön osallistuivat Eeva-Kaisa Oja ja Jonna Pennanen.

HAVUKOSKI - Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet (2007)

1970-luvun lähiörakentamisen vähäeleinen muotokieli, kuten julkisivujen tehostevärit ja yksityiskohdat, on tärkeä osa Havukosken alueen identiteettiä. Nykyaikaisten materiaalien käyttö korjaustöissä voi siten heikentää rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä. Raportti on suunnattu Havukosken asukkaille ja toimijoille tukemaan alueen arkkitehtonisten ominaispiirteiden huomioimista korjausten suunnittelussa. Se sisältää alueen historiaa, alkuperäisten ominaispiirteiden kartoitusta sekä korjaustapaohjeita. Työn perustana ovat Antti Ammunetin inventointi ja arkistotutkimus, johon osallistuivat myös Vantaan kaupungin asiantuntijat.

Kilpailuehdotus ‘Koivukylän verso’. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016) Lähde: Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti

Ammunetin selvityksen jälkeen alueen rakennusten kultturihistoriallista arvotusta on täsmennetty Vantaan kaupunginmuseon omana työnä.

Koivukylän keskusta kaavatarkastelu (2009)

Työssä on tarkasteltu Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä esitetty kehitysehdotuksia alueen haasteiden ratkaisemiseksi. Selvitysalue on jaettu osa-alueisiin, joita analysoidaan tarkemmin. Työn tavoitteena oli löytää ratkaisuja, jotka täydentävät ja eheyttävät kaupunkirakennetta, luoden tunnistettavan, houkuttelevan ja turvallisen ympäristön asukkaille ja toimijoille. Tarkastelun ovat laatineet arkkitehdit Petri Rouhiainen, Sampo Sikiö ja Pekka Vehniäinen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:stä. Työ toteutettiin Vantaan kaupungin toimeksiantona ja tuloksia on käytetty kehittämisessä.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016)

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun elokuussa 2016, tavoitteenaan luoda korkeatasoinen kokonaissuunnitelma alueen asuin- ja liikerakentamista sekä kirjastoa varten. Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta ja voittajaksi valittiin Koivukylän verso (Health City Finland Oy). Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Asemakaavanmuutosta ryhdyttiin valmistelemaan yhteistyössä voittajan kanssa, mutta suunnitelman toteutuksessa ilmenneet esteet johtivat siihen, että keskustan kehittämistä päätettiin jatkaa osana kaavarunkotyötä.

Historialliset maisemat – Aalto yliopiston maisema-arkkitehtuurin studiokurssi (2021)

Syksyllä 2021 Aalto-yliopistossa maisema-arkkitehtuurin historiallisia maisemia käsittelevällä studiokurssilla tutkittiin 1960–70-luvun lähiöiden maisemia. Vantaan kaupungin asiantuntijat Eeva Eitsi ja Laura Muukka ovat ohjeistaneet sekä kommentoineet studiokurssin töitä. Kurssin lopputuloksena syntyneistä raporteista kaksi käsitteli Havukosken viheralueita: Metsään laskeutunut kompaktikaupunki (Mirja Vallinoja ja Elina Suksi) sekä Havukosken pihat toiminallisena arvoympäristönä – arvotus ja kehityssuunnitelma (Ronja Rajamäki ja Nea Kuusisto). Näissä töissä esitettyjen ehdotusten pohjalta kehitettiin kaavarunkotyön viherrakenteen kehittämissuunnitelmaa.

Diplomityöt 2018–2023

Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkirakenteessa (2018)

Camilla Lindroth-Vanhalan diplomityössä (Aalto-yliopisto) tarkasteltiin Vantaan Rekolanojan kehittämismahdollisuuksia kaupunkiympäristössä ja laadittiin suunnitelmia, jotka edistävät

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

puroympäristön toiminnallisuutta ja viihtyvyyttä asukkaille sekä tukevat alueen eliöstön viherverkostoa. Työn ohjaajana toimi Vantaan kaupungin yleiskaavayksikön johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka.

The means of Urban Design in treating segregation (2023)

Iina Hokkasen (Oulun yliopisto) opinnäytetyö tutkii segregaatiota ilmiönä ja sen esiintymistä Vantaan Havukoskella sekä kaupunkisuunnittelun keinoja segregaation torjumiseksi. Suunnitelmaehdotukset tukevat paikallista taloutta, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta, sovellettuna alueen historialliseen ympäristöön. Kaupungin toimeksiantona toteutetun diplomityön ohjaajina Vantaan kaupungilta toimivat asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara ja Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) projektipäällikkö Petri Roikonen.

Kukoistavat kaupunkikeskukset

Koivukylä on yksi niistä Vantaan keskustoista, joiden viihtyisyyttä ja elinvoimaa tuetaan kaupungin omalla kehittämissuunnitelmilla. Kaupunkistrategia 2022-2025 edellyttää, että kaupunkikehitystä ohjataan laatimalla Vantaan kaupunkikeskustoille omat kehittämissuunnitelmat, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet ja voimavarat. Kehittämissuunnitelmien tavoitteena on koota kaupunkikeskustoihin kohdentuvat kehittämistoimet helposti hahmotettavaan muotoon. Kehittämissuunnitelmien kautta kaupunkikeskustoihin kohdentuvat tavoitteet, toimenpiteet ja investoinnit tulevat selkeämmin näkyväksi. Keskustojen kehittämisen tuloksista raportoidaan osana kaupunkistrategian seurantaa.

Kehittämissuunnitelmien tavoitteet

• Asukkaille iloa tuottavat kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut, jotka tuovat ihmisiä keskustoihin Vantaan ulkopuoleltakin.

Koivukylän vahvuudet ja visio – Vantaan kukoistavat kaupunkikeskukset. Kuva: Vantaan kaupunki.

• Viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, joka on lähtökohtaisesti perusta kaupunkikeskustojen kukoistukselle.

• Luonto on lähellä asukkaita kaduilla, toreilla ja pihoilla.

• Helpon liikkumisen kaupunki, mikä tarkoittaa, että keskustat ovat helposti saavutettavia kaikilla kulkumuodoilla (joukkoliikenne, autoilu, pyöräily jne.)

• Hyvät kehittymisedellytykset monipuolisille palveluille ja yrityksille

Tavoitteiden jalkauttamiseen liittyvät toimenpiteet tunnistettiin kullekin keskustalle erikseen. Kunkin keskustan seurantaryhmät seuraavat oman alueensa kehittämissuunnitelmien etenemistä. (Vantaan kaupunki, 2023)

4. Osallisuus

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella

Koivukylän turvallisuushanke (2013–2014)

Koivukylän asemanseudun ja Havukosken alueen turvallisuutta parannettiin yhteisöprojektilla, jossa yhdistettiin viranomaisyhteistyö ja asukkaiden osallistuminen. Hanke sisälsi koulutusta ja erilaisia tapahtumia, kuten turvallisuuskävelyjä, kulttuuri- ja harrastustoimintaa sekä turvallisuuteen liittyviä keskusteluja. Keskeisiä toimia olivat Koivukyläpäivä, katutapahtumat, turvallisuuskyselyt, sekä sosiaalisen median kanavien luominen. Asukastoimintaa tuettiin esimerkiksi iltakahvilatoiminnan ja vapaaehtoisten yhteisöllisyyden tukevien tapahtumien kautta. Yhteistyökumppaneihin kuului muun muassa Vantaan seurakunnat. (Rikoksentorjuntaneuvosto, 2014)

Asukasbarometri 2020

Koivukylän suuralueella nuorimpia vastaajia oli suhteellisesti paljon, ja tyytyväisyys asuinalueeseen oli kasvanut vuoden 2018 asukasbarometrista. Palvelujen puutetta pidettiin merkittävimpänä epäviihtyvyystekijänä, ja vastaajat toivovat alueelle erityisesti ruokakauppoja ja monipuolisia liikuntapalveluja. Väljää pientaloasumista arvosti yli 56% vastaajista, ja vähintään 70% piti aluetta maineitaan parempana paikkana asua. Päivähoitopalveluihin oltiin erityisen tyytyväisiä. Koivukylän alueen vastaajat käyttivät aktiivisesti joukkoliikennettä ja 69% vastaajista piti pyöräilyä miellyttävänä kulkutapana. Tyytyväisyys pyöräilymahdollisuuksiin oli pienempi kuin muilla suuralueilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2020

Koivukylän kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 3.8.2020. Muutama viikko tämän jälkeen, 26.8. sitä esiteltiin Koivutorin asukastapahtumassa. Nähtävilläolon aikana saatiin kymmenen mielipidettä ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

HYVIÖ-hanke 2020–2023

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) vuosina 2020–2023 toteutettu Hyvä lähiö: Paikkatieto ja asukaskokemukset viihtyvyyden ja elinvoiman arvioinnissa ja kehittämisessä (HYVIÖ) -tutkimusprojektin monimenetelmällinen lähestymistapa tuotti uutta tietoa lähiöiden nykytilasta ja kehitystarpeista yhdessä kansalaisten, suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa tutkittiin lähiöiden viihtyvyyttä ja hyvinvointia toisaalta suunnittelun lähtökohtana, mutta myös kokemuksellisena ilmiönä, ja kerättiin kokemustietoa asiantuntijatyöpajojen, asukaskyselyn ja haastatteluiden avulla. Suunnittelijoiden näkemyksiä hyvästä elinympäristöstä verrattiin asukkaiden kokemuksiin.

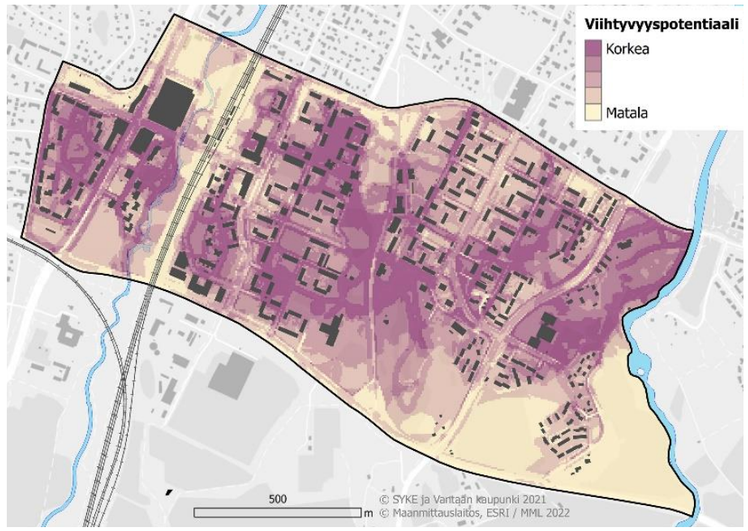
Osana HYVIÖ-hanketta julkaistiin tutkimus Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen (Halonen, ym., 2022) Tutkimuksen tuloksissa todettiin mm., että valtaosa lähiöiden asukkaista piti asuinympäristöään viihtyisänä tai erittäin viihtyisänä, ja että asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä selittivät tyytyväisyys asuinalueen turvallisuuteen, viher- ja vesialueisiin sekä teiden ylläpitoon ja mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Asukkaiden viihtyisimmät paikat sijoittuivat useimmiten viher- ja vesialueille. Epäviihtyisäksi koettiin erityisesti keskeisten paikkojen epäsiisteys ja sosiaaliset häiriöt sekä huonokuntoiset tai huonosti hoidetut rakennukset ja yleiset alueet. Asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemykset viihtyvyystekijöistä olivat suurelta osin yhtenevät. (Halonen, ym., 2022)

Myös Koivukylän asukkaille järjestettiin asukaskysely netissä. Lisäksi tutkijat olivat tavattavissa asukastila Tuulikontissa ja Koivukylän kirjastolla. Asukkailta kysyttiin:

- Viihdytkö nykyisessä asuinympäristössäsi?
- Mikä on tärkeää viihtymisesi kannalta?

Koivukylän alueella sekä asiantuntijoiden että asukkaiden näkemyksen mukaan kaikkein tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä olivat:

- Muu kuin liikenteeseen liittyvä turvallisuus ja häiriöttömyys
- Viheralueet



Vantaan Koivukylän asiantuntijoiden tunnistamien viihtyvyystekijöiden jakautuminen kartalle. Punertavat värit kuvaavat SYKEn ja Vantaan kaupungin toimijoiden yhteiskehittämien kartta-analyysien mukaan viihtyisimpiä alueita. Kuva: THL 2022.

• Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä lähikauppojen saavutettavuus

• Julkiset liikenneyhteydet

Tutkimustyön lopputuloksena on laadittu arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Viihtyvyystekijöiden kuvaaminen karttoina myös on sisällytetty hankkeen lopputulokseen.

ReUrbia-tutkimushanke (2020–2023)

Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston Re:Urbia-hanke (2020–2022) tutki suomalaisten lähiöiden väestökehitystä, kouluja ja suunnitteluratkaisuja. Vantaan kaupunki oli hankkeessa mukana yhteistyökumppanina. Hankkeessa todettiin, että väestörakenne on muuttunut, palvelut keskittyneet muualle ja koulut vaikuttavat segregaatioon. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Hankkeen politiikkasuositukset

• Edistetään viihtyisyyttä, liikkumista ja sosiaalista moninaisuutta.

• Hyödynnetään kouluja alueiden yhdistäjinä.

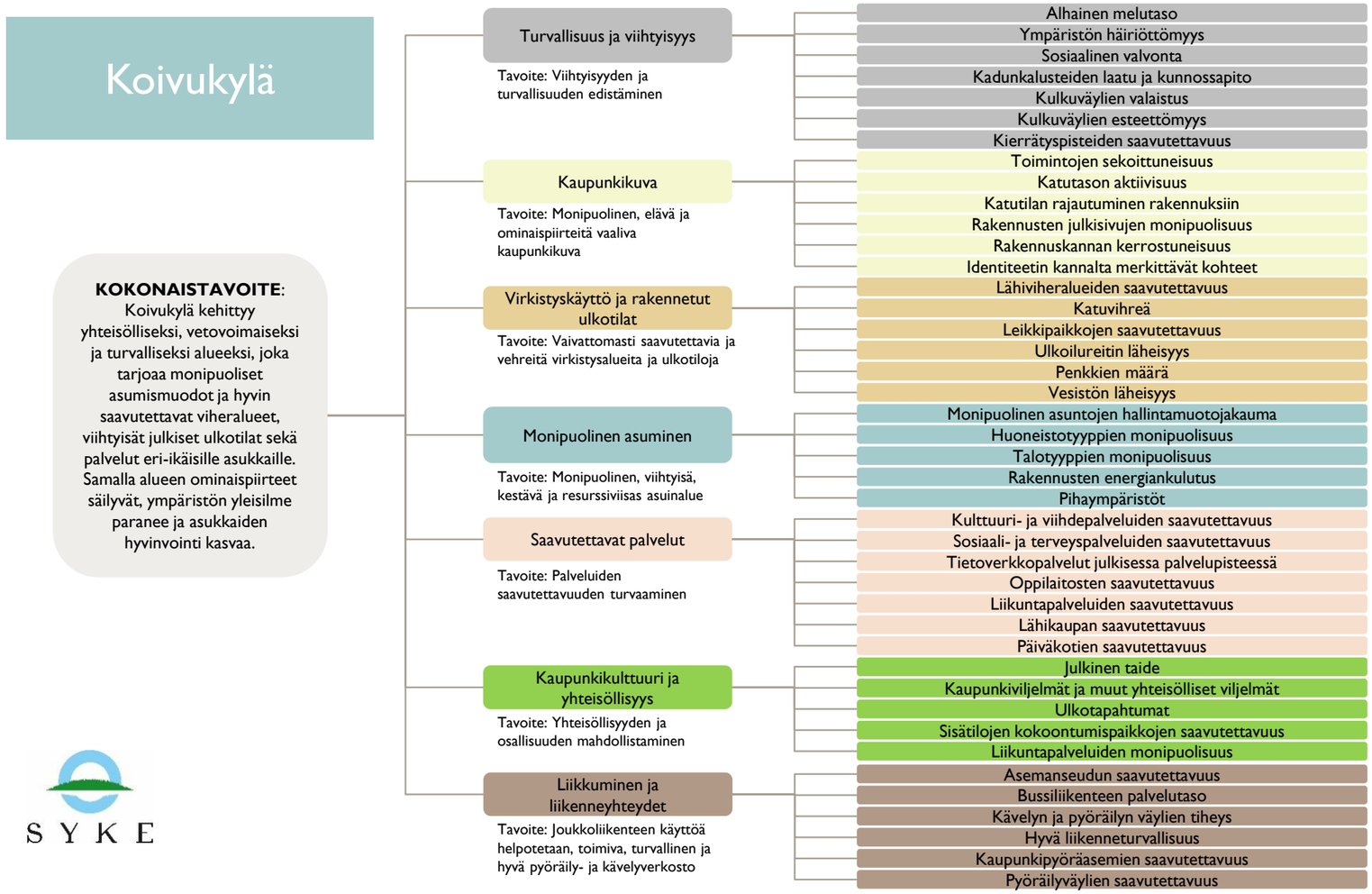
• Suunnitellaan puistoja asukastoiveiden mukaan.

• Parannetaan katuverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta.

• Tarjotaan keskiluokalle houkuttelevia asumisvaihtoehtoja.

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (2023–2025)

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (Vantaan kaupunki, 2023) on kaupunkitasoinen ohjelma, joka nojaa vahvasti Vantaan kaupungin strategiaan Sosiaalisesti kestävä Vantaa teemaan. Strategiaohjelman tavoitteena on asukkaiden ja aluei-



Vantaan Koivukylän toimijoiden laatima arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Kuva: THL 2022.

den hyvinvointierojen kaventaminen. Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman erityispanostus Havukoskelle vuosina 2023–2024 mahdollistaa alueella seuraavia toimenpiteitä:

• Yhteisökehittäjä-resurssi tukee paikallista aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä sekä eri toimijoiden välistä yhteistyötä

• Yhteisöllinen kielioppimisen toiminta kirjastolla/asukastilalla

• Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään -hanke

• Lähiöliikuttajaresurssi aktivoi alueen asukkaita liikkumaan ja järjestämään kouluille omia urheilujoukkueita ja koulujen välisiä turnauksia

• Taloyhtiöklubi

• Kulttuuripalveluiden lisäpanostuksia

• Tulossa: Kytöpuiston koulun remontin yhteyteen oppilaita osallistava taidehanke yhteistyössä Street Art Vantaan kanssa

• Kytöpuiston koulun Tempo orkesteri

Asukastilaisuus 2023

Kaupunki järjesti Koivukylän asukastilassa ostarilla 4.4.2023 asukastilaisuuden, jossa esiteltiin Koivukylän suuralueen kaavahankkeita ja myös Koivukylän kaavarunkotyön silloista vaihetta, sekä kuultiin asukkaiden mielipiteitä kaavahankkeista.

Havukoski–charrette-työpaja 2023

Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski – charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajan tarkoituksena oli kerätä ja sovittaa yhteen asukkaiden ja eri

Havukoski–charrette-työpajassa tekoälyn avulla tuotettuja ideakuvia, 2023. Työpajan järjestäjä: Tampereen yliopisto.

toimijoiden näkemyksiä, toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisen suhteen. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka seuraavana päivänä visualisoitiin tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla. (Vantaan kaupunki, 2022)

Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta -työ 2024-2025

Tiekartta -työssä kartoitettaan sekä ennaltaehkäiseviä että segregaatiota vähentäviä toimenpiteitä, samoin kuin korjaavia keinoja, joita kaupunkiympäristön toimialalla on käytettävissään. Työssä käytettiin Havukoskea esimerkkialueena.

Työn alkuvaiheessa Demos Helsinki toimi konsulttina ja järjesti työpajoja kaupungin asiantuntijoille ja viranhaltijoille. Keväällä 2025 työ on kehitysvaiheessa, ja tavoitteena on saada se valmiiksi seuraavan valtuustokauden alkuun mennessä.

Kaavarungon valmisteluaineisto 2024

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Aineistoa esitettiin Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta. Palautteet olivat pääosin myönteisiä, ja alueen kehittämiseen suhtauduttiin pääasiassa myötämielisesti.

Täydennysrakentaminen ja ehdotetut pysäköintitalot herättivät kuitenkin jonkin verran vastustusta, noin 10% vastaajista esitti kriittisiä näkemyksiä. Kirjallisissa palautteissa korostuivat kestävien liikkumismuotojen edistäminen, viheralueiden vaaliminen, esteettömyyden parantaminen sekä segregaation ehkäisy. Lisäksi asukkaat toivoivat ostarin tilalle uutta palvelukeskusta, asemaseudun kunnianhimoisempaa kehittämistä sekä matalan kynnyksen harrastusmahdollisuuksien lisäämistä.

Yksityiset toimijat ehdottivat kaupan sijoittumista Ojanlehdon puistoon. Korso-Koivukylä kaupallisessa selvityksessä tätä sijaintivaihtoehtoa oli jo tarkasteltu, mutta todettu epäsopivaksi

Koivukylä - suunnitelma ja toteutus

Koivukylän puistotien kävelysillan luonnos, Kalevi Karlsson, 1982. Kuva: Vantaan kaupunki.

Valokuva Koivukylän puistotien kävelysillasta. Kuva: Vantaan kaupunki/ Sakari Manninen, 2013.

alueen keskustan kehittämisen näkökulmasta. Joukkoliikenteen saavutettavuus on parhaimmillaan aseman läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnalliseksi puistoksi.

Palautteet valmisteluaineistokyselystä

”Mahdollisimman paljon vanhaa vehreyttä pitää säilyttää ja uuden rakentamisen pitää olla myös väljää ja vehreää.”

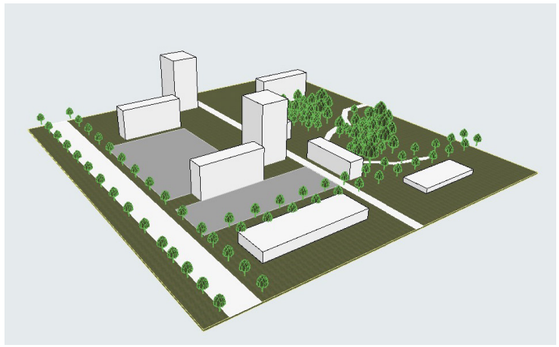
”Alueen liikennejärjestelyjä tulisi tarkastella kokonaisuutena, ja mahdollisuuksien mukaan erotella paremmin jalankulku, pyöräily ja autoliikenne toisistaan. Autoilua olisi hyvä pyrkiä vähentämään Kytötiellä ja Koivukylän Puistotiellä, rajaamalla ne esimerkiksi joukkoliikenteelle ja tonteille ajolle, eli kieltämällä läpiajo. ”

5. Skenaariotyöskentely

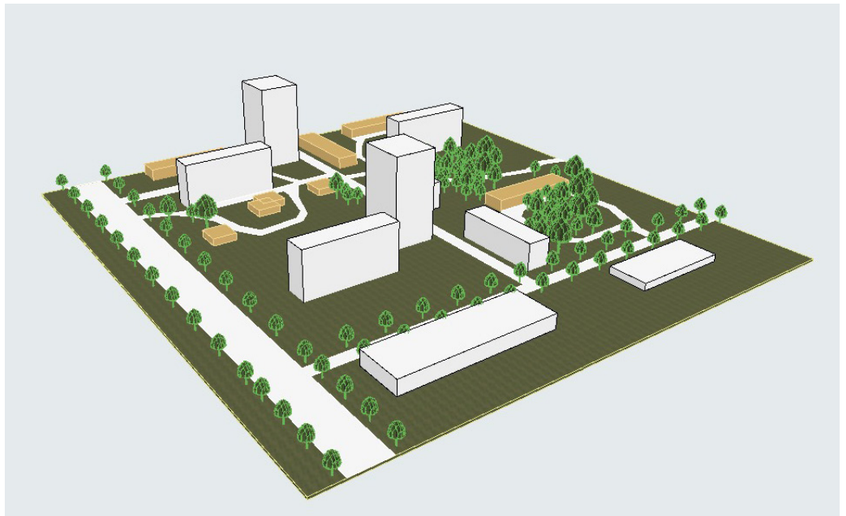
5.1. Skenaarioiden yleiskuvaus

Kaavarunkotyön pohjaksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja skenaariomenetelmällä. Tätä varten muodostettiin neljä lähestymistavoiltaan ja täydennysrakentamistavoiltaan mahdollisimman erilaista skenaariota : Sensitiivinen täydennys, Retrofit, Monimuotouudistus ja Havukoski 2.0.

Skenaariotyöskentelyn päätavoitteena oli arvioida yleisellä tasolla erilaisten kaavarunkoratkaisujen vaikutuksia ja toteutettavuutta. Jokaisesta skenaariosta arvioitiin sosiaaliset, ekologiset, kulttuuriset ja taloudelliset vaikutukset sekä toteutettavuus. Kuvassa näkyy täydennysrakentamisen periaatteet jokaisessa skenaariossa. Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia; keltaiset ovat uusia rakennuksia tai rakennusosia. Punaiset läpinäkyvät ovat purkavan saneerauksen kohteita.

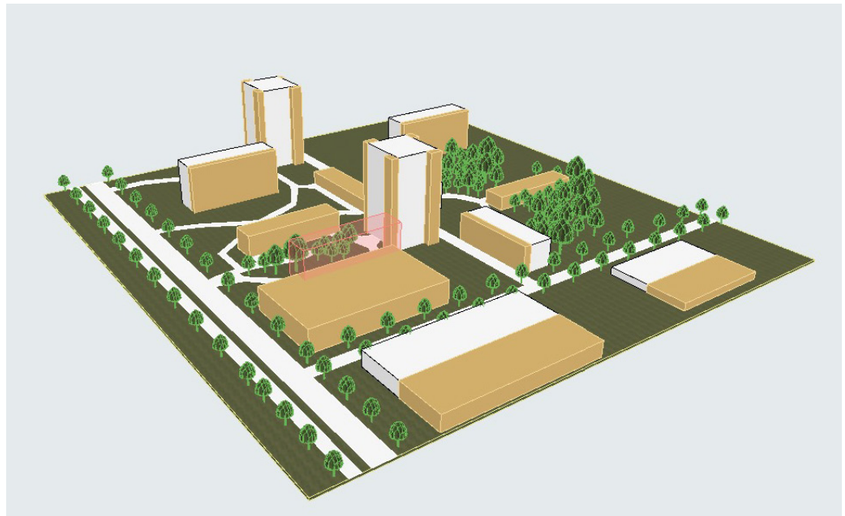


Kaavarunkoalueen nykytilanne

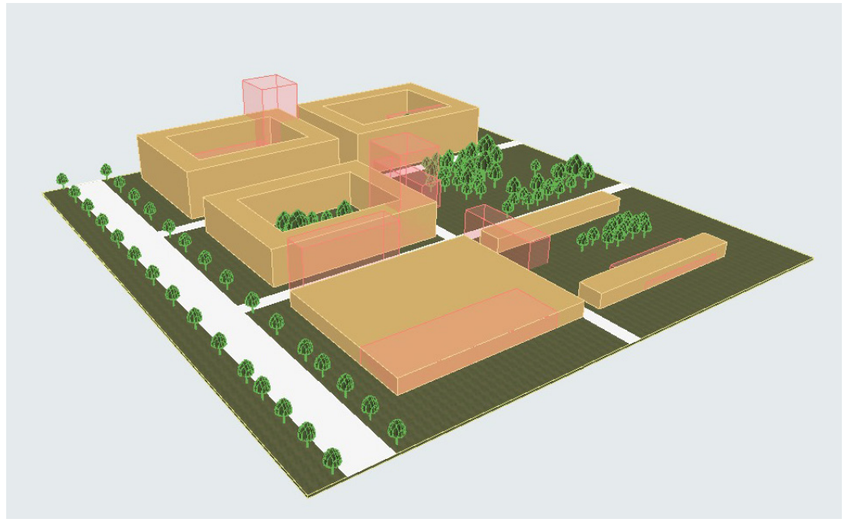


Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys

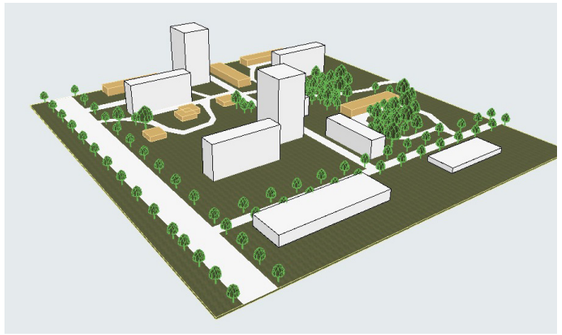
Skenaario 3: Monimuotouudistus



Skenaario 2: Retrofit



Skenaario 4: Havukoski 2.0



Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys

Maltillista täydennysrakentamista alueen suunnitteluperiaatteita kunnioittaen

• Torni-lamelli-sommitelma säilyy. Rakennukset peruskorjataan. Liike- ja palvelutilojen kunnostetaan.

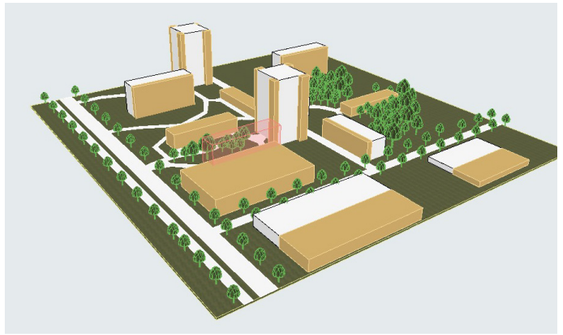
• Maantasopysäköinnin paikat säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään.

• Suurin osa alueen viherrakenteesta säilyy. Pihoja ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteet ja historialliset arvot huomioon ottaen. Aukio- ja katutiloja kehitetään viihtyisämmiksi inhimillinen mittakaava huomioiden.

• Selkeytetään ja parannetaan kävely- ja pyöräreittejä. Kehitetään taidelenkkiä.

• Palveluvalikoima säilyy.

• Asukasluku kasvaa 590 asukkaalla.



Skenaario 2: Retrofit

Tiivistetään täydennysrakentamalla laadukkaasti

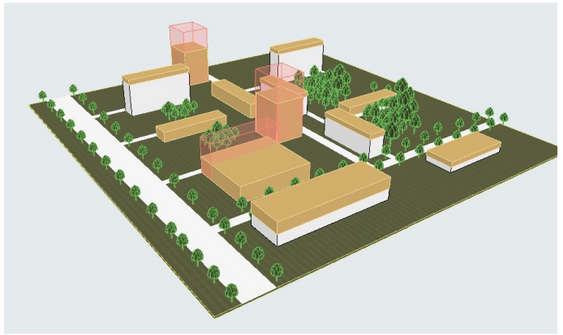
• Tornit säilyvät ja niitä tuunataan. Lamellien korotuksia ja kaupunkipientaloja lisätään. Parannetaan olemassa olevien rakennuksien laatua vähäisillä toimenpiteillä kuten parvekkeiden lisäys. Ajalliset kerrokset saavat näkyä. Liiketilat kunnostetaan ja laajennetaan.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet säilyvät: Katutiloja, pihoja ja viheralueita kehitetään monimuotoisemmiksi ja ilmastonmuutokseen sopeutuviksi sekä toiminnallisemmiksi yhdessä asukkaiden kanssa. Jalankulku- ja pyöräilyreittejä parannetaan.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut ja esim. etätyöskentelytiloja ja jakamistalouden tapoja. Sosiaalinen kestävyys - kehitys vaiheittain ja asukkaat mukaan jokaisessa vaiheessa.

• Asukasluku kasvaa 810 asukkaalla.



Skenaario 3: Monimuotouudistus

Tiivistetään rakennuskantaa täydennysrakentamalla

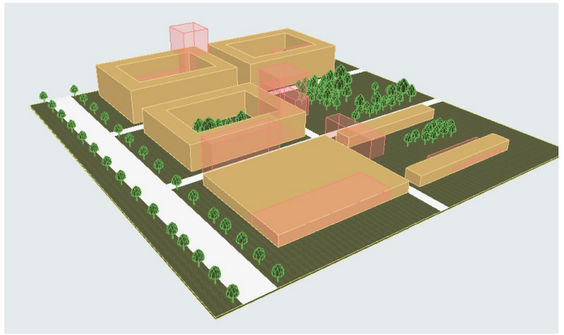
• Torneja saa purkaa – tornien ja lamellien välisen korkeuseron pitää edelleen hahmottua nykyisen kaltaisena. Asumisen monimuotoisuutta ja laatua kehitetään: matalampi tehokkuus, lamelleja ja kaupunkipientaloja ja yhteen kytkettyjä rakennuksia. Ajallinen kerrostuneisuus säilyy kaupunkikuvassa.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet pääosin säilyvät ja niitä kehitetään toiminnallisemmiksi. Yksityisiä ulkotiloja (terassit, kattopuutarhat, etupihat) ja yhteisiä pihoja. Kävely-ystävällinen ympäristö - aktiiviset pohjakerrokset ja selkeiden vehreiden reitittien kehittämisellä panostetaan julkiseen tilaan ja palveluihin.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut mm. uusia päiväkoteja tai laajennuksia

• Asukasluku kasvaa 1270 asukkaalla.



Skenaario 4: Havukoski 2.0

Koko alueen kattava purkava saneeraus: säilytetään vain hyvin vähän ajallista kerroksellisuutta

• umpikortteleita, vetovoimaisuus paranee myös asukasmäärän kasvun myötä.

• hybridi- ja pysäköintitaloja

• Viheralueiden määrä pienenee ja säilyvien kulutus lisääntyy. Parannetaan viheralueita ja parannetaan ja lisätään reittejä (mm. kulun ohjaus) viheralueiden kulutuksen lisääntyessä merkittävästi. Alueella suositaan kasvikattoja ja maavaraisia pihoja, jotta saavutetaan riittävä vihertehokkuus alueella. Katualueiden vehreys säilyy mahdollisimman paljon ja hulevesien hallintaa kehitetään.

• Lisää palveluja - uusia päiväkoteja; koulun laajennus; uusi puisto tai aukio + leikkipaikka keskeiselle paikalle

• Asukasluku kasvaa 1460 asukkaalla.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

5.2. Skenaarioiden vaikutukset

Skenaario 1:

Sensitiivinen täydennys

Hyödyntää tehokkaasti alueen olevia vetovoimatekijöitä.

+ Kunnioittaa parhaiten kulttuuriperintöä

+ Ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto säilyy)

+ Ilmastoystävällisin

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

+ alkuperäinen kaupunkikuva säilyy

- ei kuitenkaan juurikaan paranna kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita

Sosiaaliset vaikutukset:

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu toivotulla tavalla

Toteutettavissa, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

Skenaario 2:

Retrofit

Taloyhtiölle annettu korotusmahdollisuuksia, joilla voivat osittain korvata peruskorjausten kuluja.

+ Kulttuuriperintöä huomioidaan > edellyttäisi paljon yksityiskohtaista suunnittelua jo asemakaavavaiheessa.

+ Toiseksi ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto pääosin säilyy)

+ Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on keskeinen aihe.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

+ parantaa kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita ja lisäämällä kaupunkivihreää

- useita pysäköintitaloja, jotka eivät täydellisesti istu olevaan kaupunkirakenteeseen, mutta kapeamman runkosyvyytensä ansioista kuitenkin paremmin kuin skenaariossa 3

Sosiaaliset vaikutukset:

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu

Toteutettavissa, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit.

Skenaario 3:

Monimuotouudistus

Iso kulttuuritalo, johon liittyy myös asumista.

- osa alueen kulttuuriperinnöstä menetetään

- ei ekologinen, sopeutuu huonosti ilmastonmuutokseen

- ilmastolle haitallinen

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

- rakennusten typologia muuttuu ja alueen alkuperäiset ominaispiirteet eivät säily

- heikentää kaupunkikuvaa mm. vähentämällä merkittävästi puustoa ja pysäköintitalot eivät istu olevaan kaupunkirakenteeseen

Sosiaaliset vaikutukset:

- Nykyiset toimijat todennäköisesti eivät säily ostarilla

+ asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen saattaa onnistua toivotulla tavalla

Toteutettavissa, mutta useita huonoja puolia. Taloudellinen kannattavuus on parempi kuin edellisissa skenaarioissa, mutta kuitenkin vaatii myös kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

Skenaario 4:

Havukoski 2.0

Mahdollisuus muuttaa alue, sen imago ja maine kokonaan uusiksi.

- kulttuuriperintö menetetään

- epäekologinen, ei sopeudu ilmastonmuutokseen

- ilmastolle erittäin haitallinen

Kaupunkikuvalliset vaikutukset:

- heikentää kaupunkikuvaa mm. poistamalla lähes kaiken puuston pihoilta ja kaduilta, nykyinen kaupunkirakenne katoaa

Sosiaaliset vaikutukset:

- Nykyiset toimijat eivät säily ostarilla

+ Saattaa monipuolistaa asukaspohjaa ja parantaa alueen mainetta

Toteutuskelvoton. Helsingin kaupungin Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus -selvityksen (2013) mukaan vasta rakennusoikeuden nelinkertaistaminen tasapainottaisi taloudellisen yhtälön, mikäli rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa: Rakennusoikeuden lisääminen nelinkertaiseksi ei kuitenkaan ole esikaupunkiemme kerrostaloalueilla mahdollista. Skenaariossa suuruusluokkana rakennusoikeuden tulisi nyt kaksinkertaistua nykyisestä. Näin ollen, tämä skenaario on toteutuskelvoton.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

5.3. Arvioinnin tulokset

Arvioinnissa käytettiin monikriteeristä arviointimenetelmää. Kunkin osa-alueen asiantuntijat osallistuivat arviointiin. Vaikutukset arvioitiin asteikolla 1–5, jossa

1 surkea

2 huono

3 tyydyttävä

4 hyvä

5 täydellinen

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Rakennetun ympäristön muutokset	**2.7**	**3.0**	**2.6**	**2.5**
Rakennusten suhde julkiseen kaupunkitilaan	**1.4**	**2.6**	**2.8**	**3**
katutason aktiivisuus	1	2	4	3
katutilan rajautuminen rakennuksiin	1	3	3	4
rakennusten julkisivujen monipuolisuus	1	4	3	2
ikkunoiden määrä katutasossa	2	2	3	3
sisä- ja ulkotilojen sarjat	2	2	1	3
Julkisten kaupunkitilojen laatu ja kunto	**3**	**3**	**2.2**	**1.6**
toimintojen sekoittuneisuus	2	2	2	2
rakennuskannan kerroksellisuus	3	5	4	1
identiteetin kannalta merkittävät kohteet	4	2	1	2
katuvihreä	3	3	3	1
penkkien määrä	3	3	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Sujuva liikkuminen	**2.6**	**2.9**	**2.9**	**3**
turvalliset reitit: reittien selkeys ja helppo navigoitavuus	3	3	3	3
esteettömyys	1	3	3	3
valaistus	4	4	4	4
sosiaalinen kontrolli	2	2	3	3
aseman seudun saavutettavuus	2	3	2	4
bussiliikenteen saavutettavuus	2	2	2	3
kävelyn ja pyöräilyn väylien tiheys	3	3	3	2
liikenneturvallisuus	4	3	3	2
Yhteydet virkistysalueille ja niiden saavutettavuus	**3.8**	**3.6**	**2.6**	**2.4**
lähiviheralueiden (mm. korttelipuistot) saavutettavuus	4	4	2	2
leikkipaikkojen saavutettavuus	4	4	2	2
ulkoilureitin läheisyys	4	4	4	4
vesistön läheisyys	3	3	3	3
näkymät, joissa puita	4	3	2	1
Sosiaaliset vaikutukset	**2.4**	**3.0**	**2.7**	**2.9**
Alueen houkuttelevuus: Palvelujen saavutettavuus, riittävyys ja monipuolisuus	**2**	**2.6**	**3.2**	**3.6**
palvelujen määrän suhde asukasmäärään	1	1	3	4
palvelujen monipuolisuus alueella	2	3	3	3
sosiaali- ja terveyspalveluiden (koulut, päiväkodit ja terveydenhoito)	3	3	4	4
lähikauppojen ja liikuntapalveluiden saavutettavuus	1	3	3	4
tietoverkkopalvelut julkisessa palvelupisteessä	3	3	3	3
Toimenpiteet eriarvoistumisen ehkäisyyn	**2.4**	**2.8**	**2.2**	**2.4**
asukaspohjan monipuolistaminen: monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma	2	2	2	3
huoneistotyyppien monipuolisuus	1	2	3	4
talotyyppien monipuolisuus, pientalomainen asuminen	1	3	3	2
vehreät pihaympäristöt	4	3	2	1
julkiset kohtaamispaikat	4	4	1	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Turvallisuuden tuntu, viihtyisyys ja yhteisöllisyys	**2.9**	**3.7**	**2.7**	**2.7**
oleva tuttu viher- ja rakennettu ympäristö	4	4	2	1
kulkuväylien valaistus ja esteettömyys	2	3	3	4
sosiaalinen valvonta	2	3	3	4
alhainen melutaso	4	4	4	3
ympäristön häiriöttömyys	3	4	2	1
kierrätyspisteiden saavutettavuus	2	4	3	4
kadunkalusteiden laatu ja kunnossapito	3	4	2	2
Ekologiset vaikutukset	**3.7**	**3.4**	**2.2**	**1.3**
Kilva työkalun mittarit	**3.5**	**3.3**	**2.3**	**1.5**
luonnonvarojen käytön minimointi	3	3	2	2
kestävän elämäntavan mahdollistaminen	3	3	2	2
kulutuksen päästöjen minimointi: hiilivarastot, -nielut ja -päästöt - Käytetiin HSY:n karttapalvelun tuoma taustatieto	5	4	3	1
ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen: hulevesien hallinta, lämpösaarekeilmiön pienentäminen	3	3	2	1
Hulevesien hallinta	**2.3**	**2.3**	**2.7**	**1.7**
läpäisevän pinnan määrä (pieni merkitys: maaperä pohjoisosassa kalliota ja eteläosassa savea!)	4	3	3	1
viherkattojen määrä (merkitys voi olla kohtalainen, koska maaperä ei ime)	1	1	2	3
hulevesien hallinta katualueilla (katuvihreän ja viivytyspainanteiden määrä)	2	3	3	1
Vaikutukset vehreyteen	**4.5**	**4**	**2**	**1**
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Vaikutukset lämpötilojen tasaamiseen	**4.5**	**4**	**2**	**1**
pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä	4	4	2	1
latvuspeittävyys, puiden määrä	5	4	2	1
Muut vaikutukset ekosysteemiin	**4.7**	**3.7**	**2**	**1**
luonnon monimuotoisuus: puiden ikä ja koko	4	3	2	1
elinympäristöjen (puistot, pihat) koko ja kytkeytyneisyys muuttuvalla alueella	5	4	2	1
viheralueiden käyttöpaine	5	4	2	1
Taloudelliset vaikutukset	**1.7**	**2.4**	**2.8**	**3**
Vetovoimaisuus, uudet työpaikat ja investointimahdollisuudet	**1**	**2**	**3**	**4**
suuntaa antava sanallinen arvio mahdollisuuksista ja riskeistä (syntyykö uusia kiinnostavia kauppapaikkoja?)	1	2	3	4
Kaavataloudelliset vaikutukset	**2.4**	**2.8**	**2.6**	**2.0**
infran rakentamisen kustannukset	3	3	2	1
maankäytön tuotot	1	2	3	2
purkamisen määrä	4	3	2	1
täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen määrä	1	2	3	4
uudet aukiot/leikkipaikat (esim. skenaario 4)	3	4	3	2

Kriteerit	Sk-01	Sk-02	Sk-03	Sk-04
Kulttuuriset vaikutukset	**3.6**	**3.6**	**2.6**	**2.2**
Maiseman ja kulttuuriympäristön säilyminen ja kukoistaminen	**4.7**	**4.3**	**1.7**	**1**
rakennussuojelu	5	4	2	1
rakennuskannan historiallinen kerroksisuus	4	5	2	1
pihojen ja julkisen tilan ominaispiirteiden säilyminen	5	4	1	1
Asukkaiden pääsy kulttuurin äärelle	**3.5**	**3.5**	**3.5**	**3**
tapahtumien, julkisen taiteen ja kulttuuri- ja viihdepalvelujen määrä ja saavutettavuus	3	3	4	4
matalan kynnyksen taidetta katutaide yms.	4	4	3	2
Tukipalvelut juurtumiseen	**2.75**	**3**	**2.5**	**2.5**
kotoutumistoiminta	3	3	3	3
yhteisöllisyyden tukeminen	3	4	2	2
kaupunkiviljelmät	3	3	3	1
liikuntapalveluiden monipuolisuus	2	2	2	4

Yhteenveto				
Kriteerit	**Sk-01**	**Sk-02**	**Sk-03**	**Sk-04**
Rakennetun ympäristön muutokset	**2.7**	**3.0**	**2.6**	**2.5**
Sosiaaliset vaikutukset	**2.4**	**3.0**	**2.7**	**2.9**
Ekologiset vaikutukset	**3.7**	**3.4**	**2.2**	**1.3**
Taloudelliset vaikutukset	**1.7**	**2.4**	**2.8**	**3**
Kulttuuriset vaikutukset	**3.6**	**3.6**	**2.6**	**2.2**

5.4. Yhteenveto

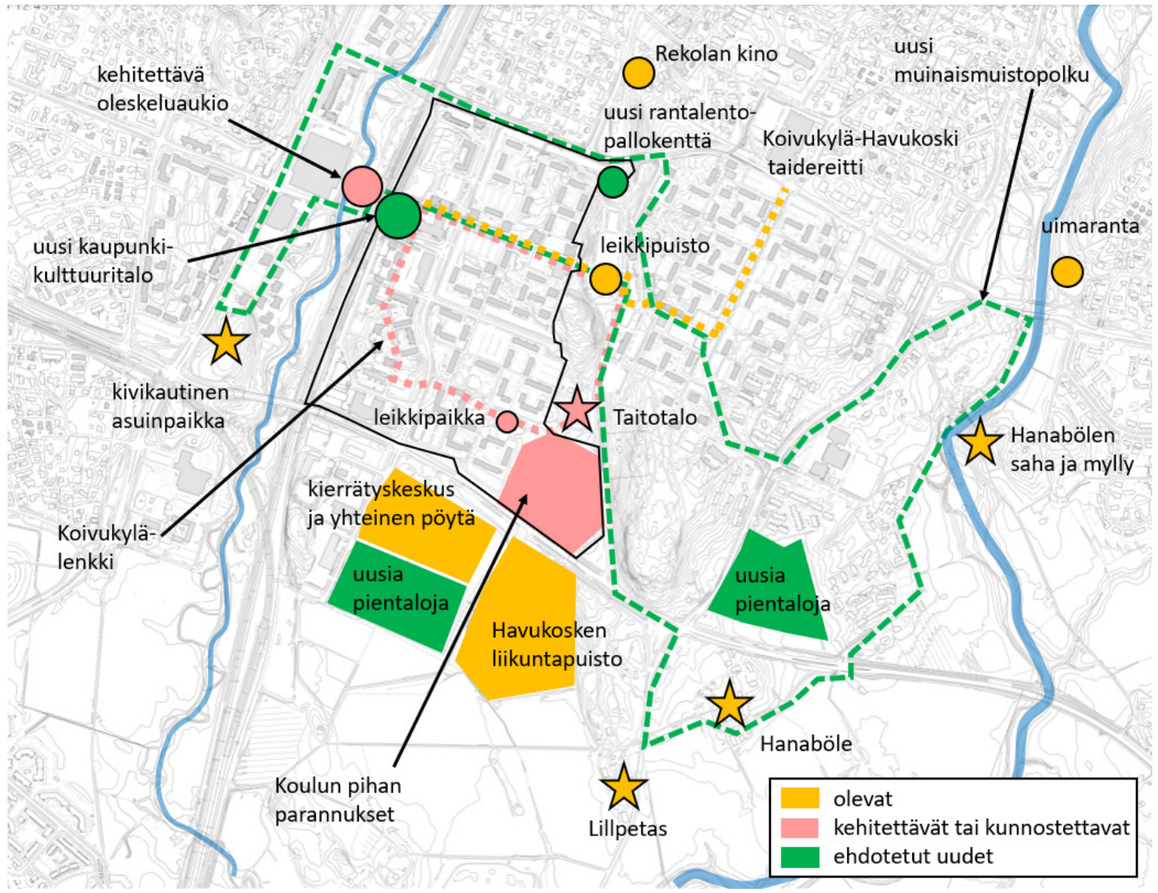
Skenaariot 1, 2 ja 3 ovat toteutuskelpoisia, joten kaavarunkoluonnosta lähdettiin tekemään yhdistämällä ne ja kehittämällä luonnosta eteenpäin. Skenaariossa 4 todettiin olevan useita huonoja puolia. Tämän lisäksi todettiin, ettei se ole toteutuskelpoinen, joten siitä luovuttiin kokonaan.

Skenaariotarkastelun tulosten myötä kaavarungon tavoitteet tarkentuivat. Ensisijainen tavoite on alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen alueen ominaispiirteitä hyödyntäen. Tämä yhdessä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja kohtuullisen hiilijalanjäljen kanssa asettavat rajat täydennysrakentamisen määrälle ja laadulle.

Kaavarunkotyö yksinään ei takaa parannuksia Havukosken sosiaaliseen tilanteeseen, vaan aluetta tulee kehittää kokonaisvaltaisesti. Tämä edellyttää kaupungilta suuria investointeja sekä monitahoista lähestymistapaa eli kaikkien toimialojen investointeja ja yhteistyötä. Toimenpiteitä ja investointeja tarvitaan myös varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Tästä seuraa tarve, että kaupunki määrittelee Havukosken yhdeksi alueellisen eriytymisen ehkäisyn kärkialueistaan. Tarvitaan sekä nopeita toimia alueen elinvoiman parantamiseksi että pitkän aikavälin toimia.

Alustava idealuonnos kaupunkikulttuuritalosta: MEK-ohjelman budjetista on varattu rahoitusta Havukosken kaupunkikulttuuritalon esiselvitystyöhön, joka käynnistyy vuonna 2025.

Arviointityöryhmän alustavia ehdotuksia Havukoskelle



Nykyisten alueen kohokohtien lisäksi kaavarunkotyöryhmän ehdottamia uusia toimintoja kaavarunkoalueelle ja sen ympäristöön.

Kaupunkiympäristön kehittäminen

• Ostarin peruskorjaus ja harkittu uudistus

• Koivutorin kehittäminen

• Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen

• aukioiden ja raittien kunnostus

• Puistojen kehittäminen: ympäristön arvojen ja virkistysalueiden tehokkaampi hyödyntäminen (mm. alueen maisemahistoriaa ja kulttuurihistoriaa esittelevä Muinaismuistopolku)

Asuntokannan ja asukaspohjan monipuolistaminen

• Piippilakin alueelle uusia pientalotontteja

• Soliferin alueen eteläosaan uusia pientalotontteja

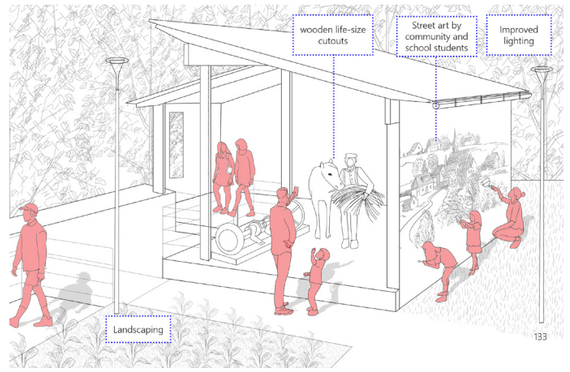
Täydennysrakentamisen tukeminen

• maankäyttömaksujen alennus / alueellinen poikkeaminen tai kohdennetut tuet

Palvelujen lisääminen

• Kaupunkikulttuuritalo: Asukasareena Koivu

• Monenlaiset investoinnit Kytöpuiston koulun toiminnan kehittämiseen ja puitteisiin



Rakennusperintökohde Hanabölen vanha myllyn kehitysehdotukset. Kuva: Mansi Garg, Transforming disadvantaged neighbourhoods through service thinking for use by schools and the community, Diplomityö 2024 Aalto yliopisto.

6. Kaavarunko

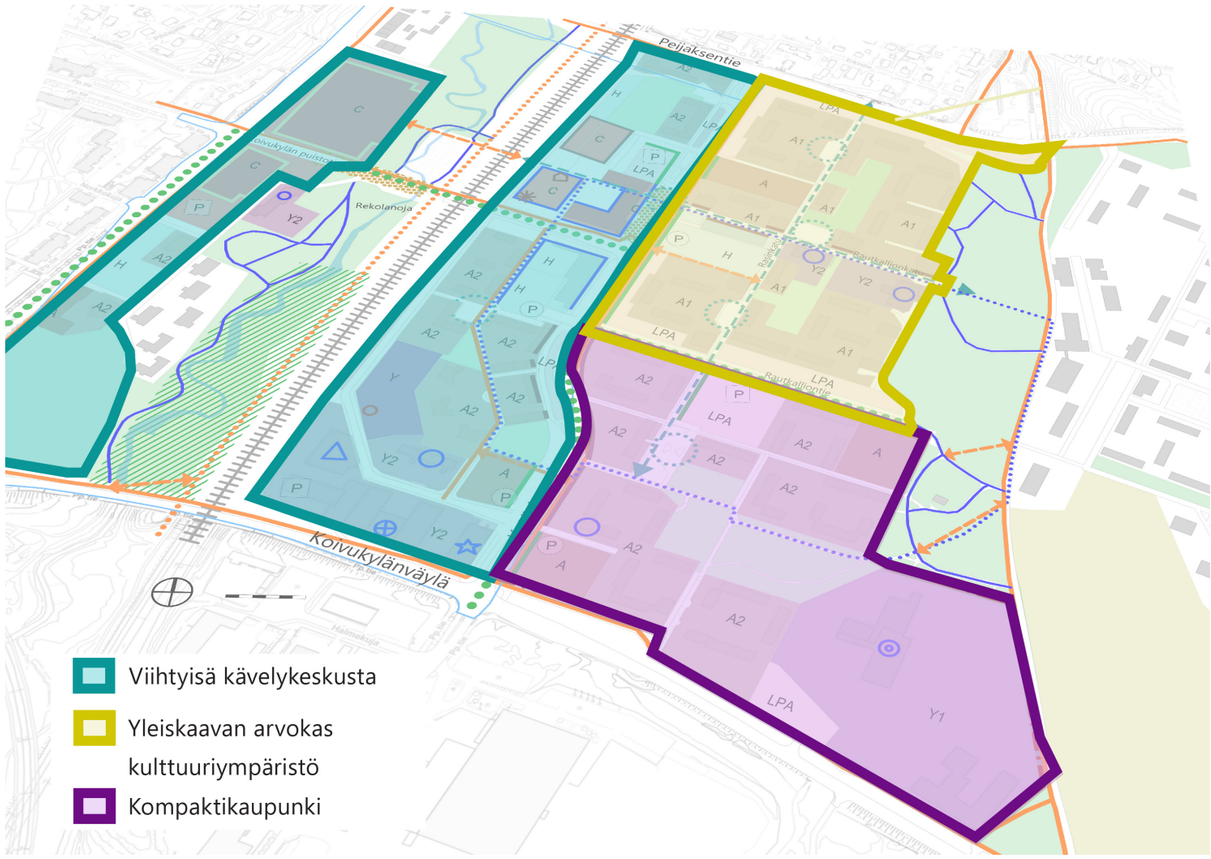
6.1 Kaavarungon yleiskuvaus

Koivukylän kaavarungon ensisijainen tavoite on Havukosken alueen vetovoiman ja viihtyisyyden parantaminen. Kaavarunkotyön keskiössä on kaupunkiuudistamisen paineiden, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteiden ja rakennusperinnön suojelukysymyksien yhteensovittaminen. Kaavarunkoalueen vahvuuksiksi on tunnistettu monipuoliset viheralueet, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja hyvä saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä.

Havukosken kehittämisessä hyödynnetään ja vaalitaan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja tuodaan uusia kulttuuri- ja liikuntapalveluita. Täydennysrakentamisen määrä ja muoto määräytyy alueen arvojen, viihtyisyyden, monikulttuurisuuden ja ilmastonkestävyyden ehdoilla. Koivukylän kaavarunko omalta osaltaan tukee ja toteuttaa nykyisen valtuustokauden kaupunkistrategian painopistetta ‘Hyvät asukaslähtöiset palvelut’, ‘Eriarvoistumisen estäminen’, ‘Resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa’ sekä ‘Kukoistavat kaupunkikeskukset’ (2022–2025).

Kaavarunko luo vision alueen kehittämisestä kokonaisuutena. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Määriä on arvioitu laajalla haarukalla, koska toteutumista ei voida tarkasti ennakoida maanomistuksen ja muiden epävarmuustekijöiden vuoksi.



Kaavarunkotyön osa-aluetyypittely.

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Rakentamisesta ja viherrakenteesta on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Kaavarungon osa-alueet

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta (turkoosi alue), yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö (keltainen alue), ja kompaktikaupunki (violetti alue). Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.

Rautkalliontien jalankulkureitti kesällä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.

Vihtatori syksyllä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

6.2. Kaavarungon keskeiset periaatteet

Kaupunkikuvan arvojen säilyttäminen

Kaupunkikuvan keskeiset ominaispiirteet kuten torni-lamellitalosommitelma ja sen läpi kulkevat kävelyraitit aukioineen säilytetään. Erityisesti yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotukset eivät saa muuttaa rakennuksien korkeussuhteita merkittävästi.

Luiskia, ramppeja sekä yli- ja alikulkuja pyritään pääsääntöisesti säilyttämään, mutta erityisesti keskustakorttelien alueelta poistuu reippaan täydennysrakentamisen vuoksi joitakin ylikulkuja. Samalla kuitenkin katutason kävely-yhteyksiä parannetaan ja järjestetään esteettömiä kulkureittejä katujen yli.

Kaupunkivihreää vahvistetaan, sillä se vahvistaa kaupunginosan kykyä sopeutua ilmastonmuutokseen ja on tärkeää asukkaille. Katupuut ja alueen muu kaupunkivihreä on myös keskeinen osa alueen kaupunkikuvaa. Kulkuväylien alkuperäiset rakenteet, kuten istutusaltaat, valaisimet yms. on myös säilytettävä. Aukioverkostoa kehitetään vihreiksi oleskelualueiksi. Alueen korttelipuistoja kehitetään alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden pohjalta, kuitenkin puustoisia ja kallioisia osuuksia säilyttäen.

Täydennysrakentaminen sekä pysäköinnin uudelleen järjestäminen

Koivukylä on alun perin suunniteltu kävelypainotteisena ympäristönä kompaktikaupungin periaatteiden mukaan (1969 kaavarungon puistokatujen kaupunki ja jalankulkijan kaupunki). Nyt laadittavassa kaavarungossa täydennysrakentamista osoitetaan nykyisille pysäköintialueille. Lisäksi sallitaan maltillisia korotuksia lamellitaloihin. Täydennysrakentamisen tapojen valinnalla pyritään pienentämään rakentamisen päästöjä ja säilyttämään alueen ilmasto-resilienssi.

Kaavarunkotyössä pysäköintialueista osalle on osoitettu täydennysrakentamista. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Kaavarungossa 1969 oli osoitettu paikat monitasoisille tai maanalaisille pysäköintialueille, mutta toteutusvaiheessa pysäköinti osoitettiinkin maantasoisena erillisiin pysäköintikortteleihin. Laajat pysäköintialueet tekevät kuitenkin katutilasta jäsentymättömän. Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista – ei kaikille – on osoitettu täydennysrakentamista. Täydennysrakentamalla taloyhtiöt voivat rahoittaa peruskorjauksiaan. Poistuvat pysäköintialueet korvataan keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla.

Reittien ja katuympäristön kehittäminen

Ostarin ja Koivukylänpuistotien ympäristössä tutkitaan keinoja parantaa jalankulun sujuvuutta ja turvallisuutta. Vuoden 2023 esteettömyysselvityksessä määriteltiin erikoistason reitit ja niiden tavoitetila, jotta kaupungin resursseja voidaan suunnata käyttäjille tärkeämpiin kohteisiin. Alueella on sekä 1 että 2 prioriteettiluokan reittejä. Tämän lisäksi tavoiteverkkossa on suunniteltu pyöräliikenteen baana radan vartta pitkin. Vaikka katualueiden nykyistä mitoitusta ei lähtökohtaisesti muuteta, uudet suunnittelustandardit saattavat paikoin luoda tarvetta lisätä tilaa pyöräilylle, kävelylle ja ajoneuvojen kääntämiselle. Kaavarungon periaatteiden mukaisesti katualueilla tuetaan katupuuston elinvoimaisuutta. Tämä voi luoda tarpeen paikoin kasvattaa katualueiden kokonaispinta-alaa, jotta eri kulkumuodoille ja viherympäristöille löytyy riittävästi tilaa.

Viherrakenteen säilyttäminen ja kehittäminen

Koivukylän kaavarungossa alueen arvokas viherrakenne säilytetään pääosin ja puistojen toimintoja sekä katuvihreää kehitetään. Täydennysrakentamisella voi kuitenkin olla vaikutuksia alueen vehreyteen, sillä esimerkiksi hissilaajennusten yhteydessä pihojen kasvillisuutta saattaa poistua. Näitä vaikutuksia on pyritty kaavarungossa kompensoimaan varaamalla erityisesti katuun rajautuville pysäköintialueille tontilla kehitettäviä vihreitä reunoja, joilla voi olla puita, pensaita, köynnöksiä tai muuta kasvillisuutta.

Täydennysrakentamista sijoitetaan puistoihin harkiten, ainoastaan Vihtapuistoon ja Hakopuiston länsiosaan. Pihojen valoisat ja väljät ominaispiirteet säilytetään ja täydennysrakentamista suunnitellaan niin, että pihojen puusto säilyy pääosin. Korttelin etelän ja lounaan puoleiset rakennukset ovat yleensä matalampia, jotta pihoille saadaan riittävästi valoa. Myös puistojen ympärillä korotukset ovat maltillisempia kuin muualla alueella. Kaavarungon tavoitteena on tasapainottaa alueen vehreyden säilyttäminen ja täydennysrakentamisen tarpeet.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

6.3. Keskeiset periaatteet osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta – reipas täydennysrakentaminen

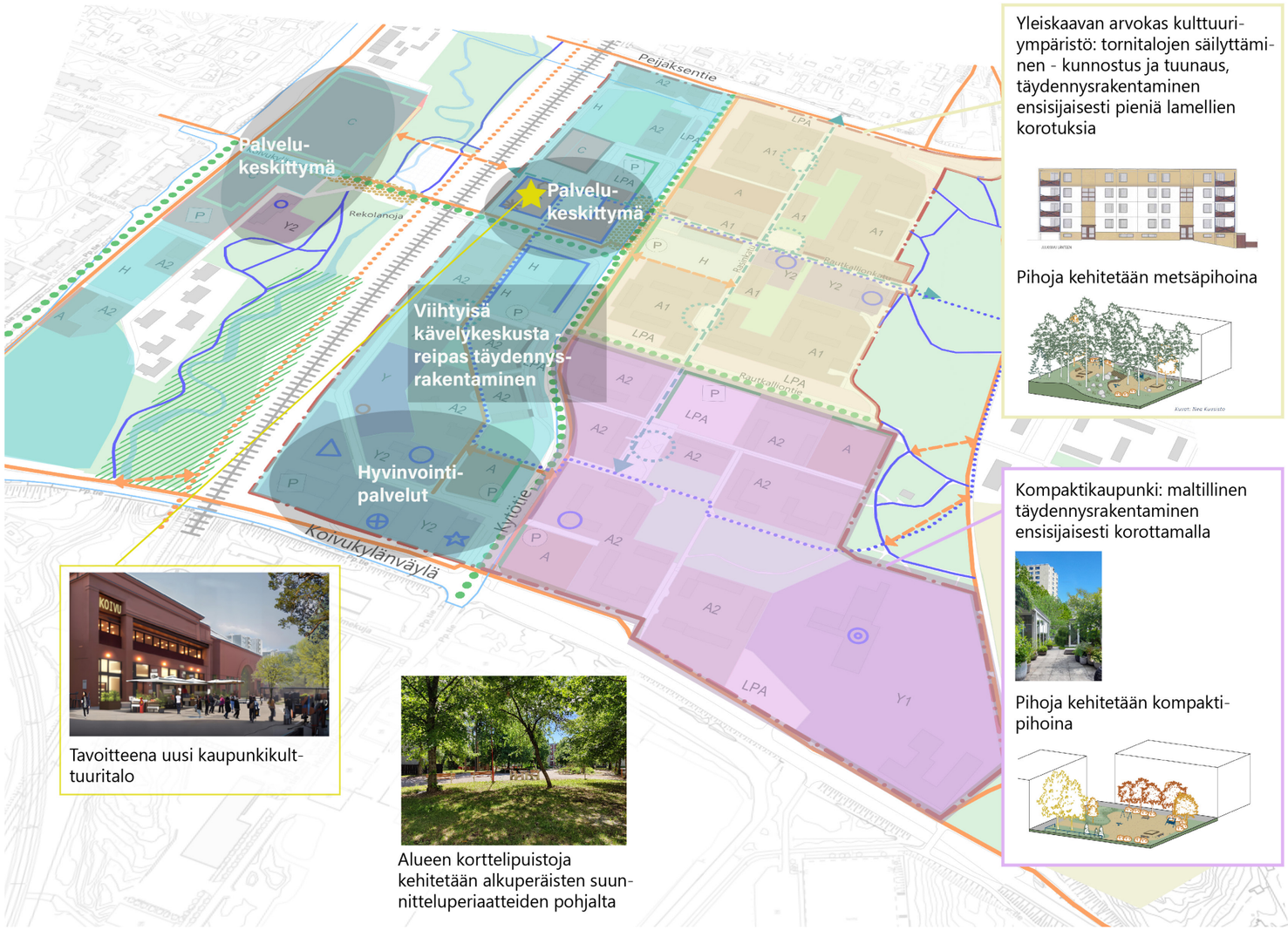
Osa-alue on yleiskaavan kaupunkikeskusta C-aluetta ja se jakautuu radan molemmin puolin. Itäpuolen korttelit sijaitsevat varsinaisen kaavarungon alueella ja länsipuolen korttelit sijaitsevat kaavarungon tarkastelualueella. Yleiskaavan mukaan keskustarakennetta tulee kehittää tasapuolisesti radan molemmin puolin. Keskusta-aluetta kehitetään kävelijäystävälliseksi ja viihtyisäksi ympäristöksi.

Tämän osa-alueen täydennysrakentamisen ensisijainen tavoite on palveluiden kehittäminen radan itäpuolelle, erityisesti asemaympäristössä oleviin keskustakortteleihin. Näitä kortteleita reunastavat hybridikorttelit, joissa on työpaikkoja ja asumista. Näin vahvistetaan alueen sosiaalista kontrollia ja lisätään palvelutarjontaa.

Alueelle on kaavarungossa osoitettu kaksi palvelukeskittymää – toinen asemaympäristöön ja toinen kaavarunkoalueen eteläosaan, Koivukylänväylän varrelle. Asemaseudulle osoitetaan merkittävää täydennysrakentamista. Radan itäpuolen keskustakortteleihin esitetään kaupallisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuripalveluita. Keskustan uudisrakentamisen keskiössä on kaupunkikulttuuritalo, joka tarjoaa kirjastopalveluja sekä muita harrastus- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia.

Vihtapuistoon osoitetaan uusia julkisia palveluita. Alueen asuinkortteleita täydennysrakennetaan mahdollisuuksien mukaan maltillisesti. Rakentamisen muotoa harkitaan tapauskohtaisesti.

Radan länsipuolen kortteleiden kehittämisen ensisijainen tavoite on Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varren aktivoiminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Asolanväylän varteen lisätään palveluita ja asumista. Kehitetään kävely-ympäristöä viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi ja esteettömämmäksi. Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina.



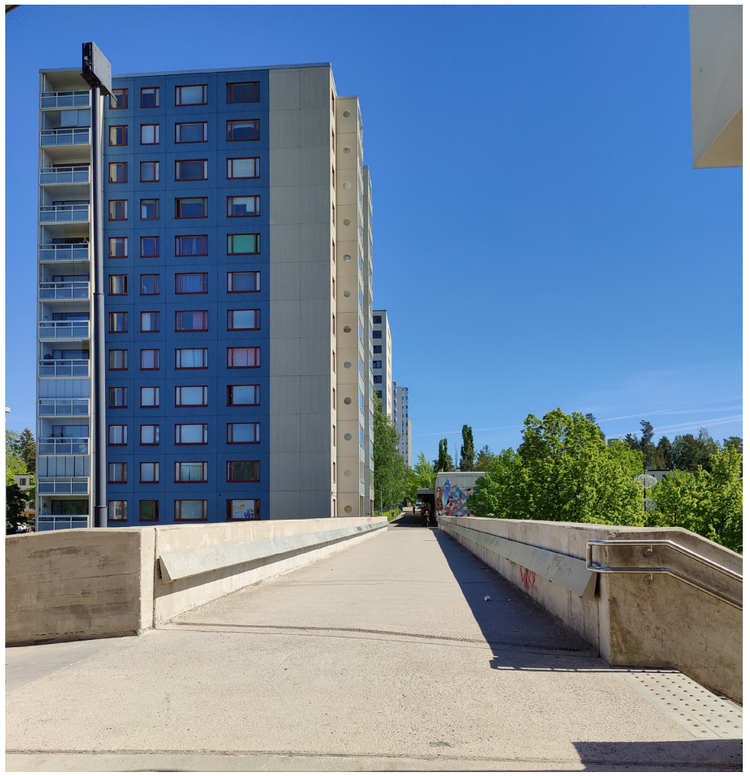
Kaavarunkotyön keskeiset periaatteet osa-alueittain

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö – tuunaus

Osa-alueeseen kuuluu pääosin asuinkerrostalokortteleita. Osa-alue rajautuu pohjoisessa Peijaksentiehen, etelässä Rautkalliontiehen, lännessä Kytötiehen ja idässä Rautkallionlaaksoon. Alue on suojeltu maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla. Lisäksi alueen asuintalot on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäviksi. Tällä osa-alueella täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin pysäköintikortteleihin. Tornitaloihin ja lamellitaloihin sallitaanmaltillisia muutoksia. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien ilme säilytetään ja niitä kehitetään niiden ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Rakennusten sijoittelun ja typologian tulee noudattaa alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen ja rakennusten ominaispiirteitä, säilyttäen alueen yhtenäisen ilmeen. Kaikkien muutosten tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjetta, joka julkaistaan kaavarungon jatkotyönä. Pihoja tulee kehittää metsäpihoina.

Kompaktikaupunki – maltillinen täydennysrakentaminen

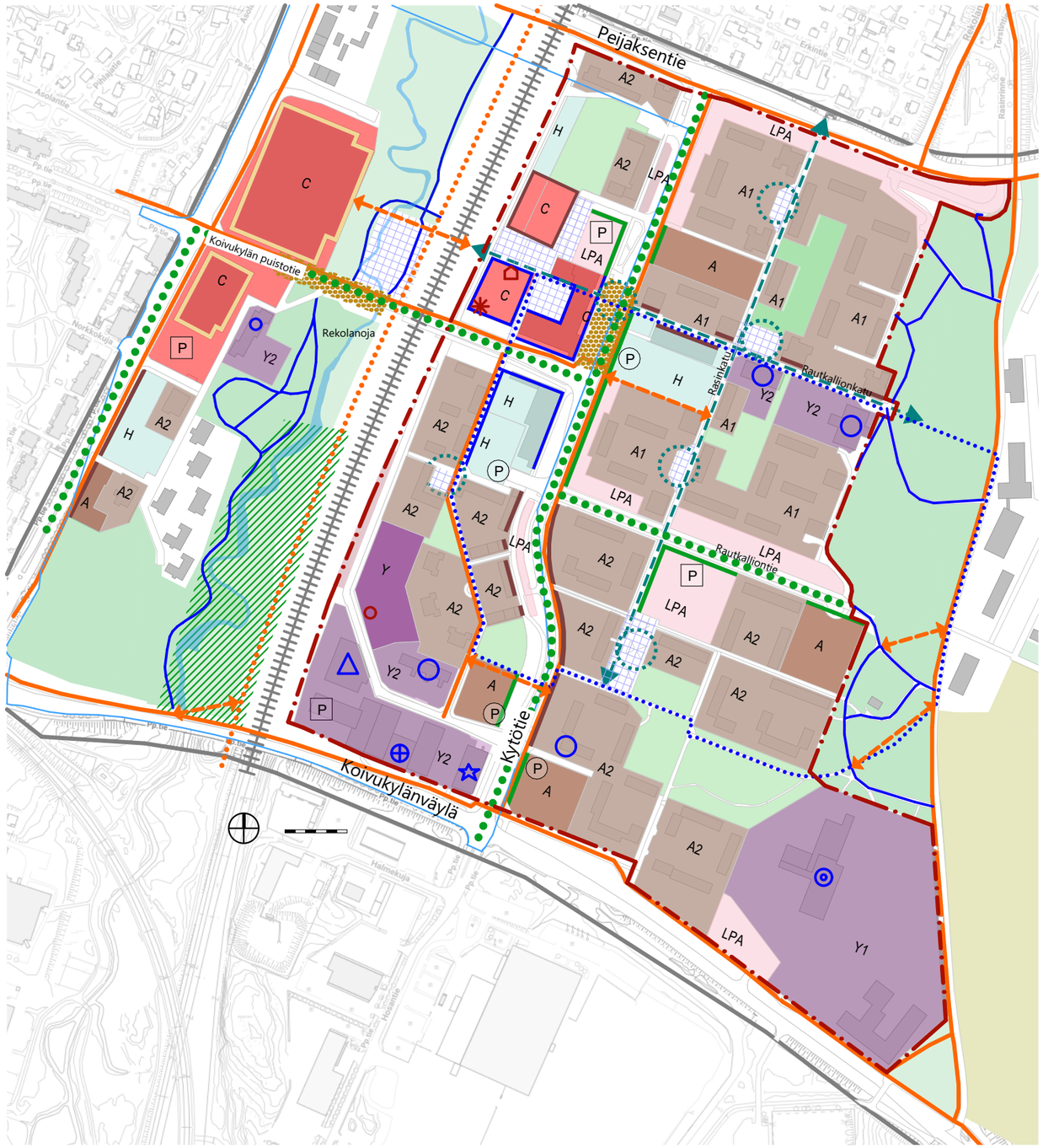
Osa-alue rajautuu pohjoisessa Rautkalliontiehen, etelässä Koivukylänväylään, lännessä Kytötiehen ja idässä sekä Rautkallionlaaksoon että Havukallion lähivirkistysalueeseen. Alueen alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin. Lamellitaloihin osoitetaan korotusmahdollisuuksia. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja. Täydennysrakentamista esitetään kahteen nykyiseen pysäköintikortteliin. Pihoja kehitetään kompakteiksi, viihtyisiksi kokonaisuuksiksi.



Kytötien ylikulku kuvattu ostarilta. Taustalla näkyy yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tornitalot. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

Kompaktikaupunkialueen lamellitalon maantasokerros. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

II. Kaavarunkokartta



Kartta, jossa on esitetty kaavarungon keskeiset kehitysehdotukset.

Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka

Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  peruskorjaus ja pihojen kunnostus
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti
- Y Uusi yleisten rakennusten kortteli
- H Uusi hybridikortteli
  asumista ja työpaikkoja
- C Keskustatoimintojen kortteli
  reipas täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti. Kortteliin voi sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuritalo
- Päiväkoti
- Kirjasto
- P Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

6.4. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartalla esitetään alueen keskeiset kehittämisperiaatteet korttelikohtaisesti. Kartalla on kuvattu nykyinen viheralueverkosto, vesistöt, pohjavesialueen rajaus, rautatie, tärkeimmät reitit ja palvelut. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittiristi on tunnistettu kaupunkikuvallisesti merkittävänä (turkoosi katkoviiva). Kytötien, Koivukylän puistotien sekä Rautkalliontien tärkeät katupuut huomioidaan suunnittelussa (vihreä pisteviiva). Nykyinen taidereitti laajennetaan Koivukylä-lenkiksi, jota kunnostetaan ja kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi (sininen pisteviiva). Reitin varrella toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa esimerkiksi asukkaiden kanssa yhteistyössä toteutettavaa taidetta ja designia pienessä mittakaavassa.

Viihtyisä kävelykeskusta

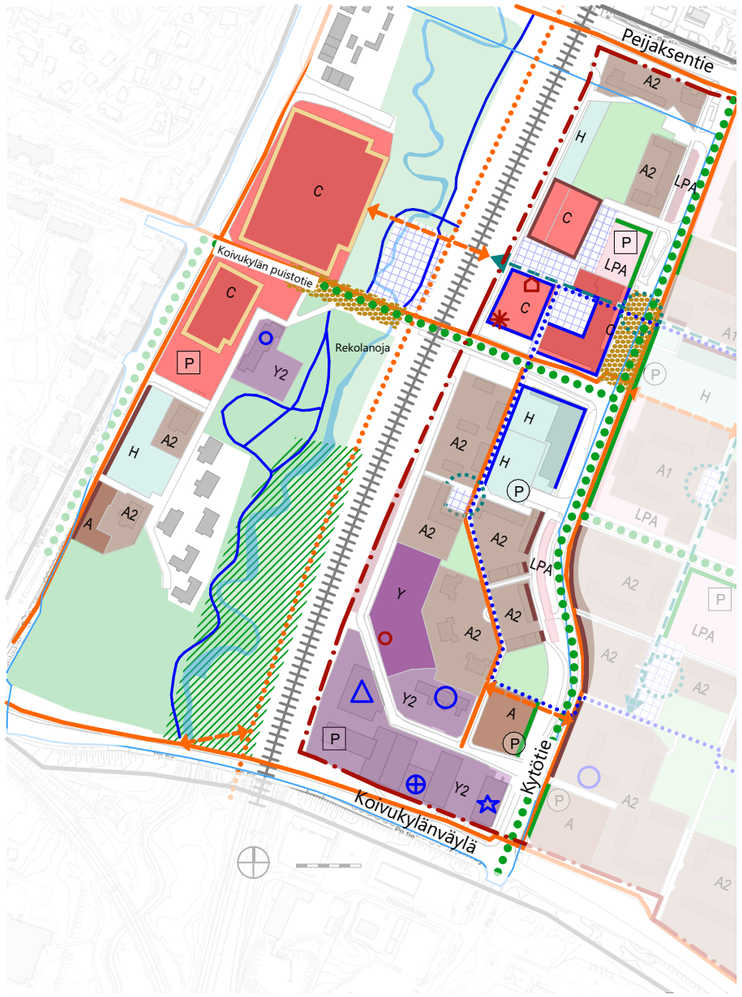
Alueeseen kuuluvat sekä radan itäpuolen että länsipuolen keskustan korttelit. Radan itäpuolen asemaympäristön kortteleihin osoitetaan sekoittuneita toimintoja (C), kuten kaupunkikulttuuritalo, palveluita ja kaupallista toimintaa. Kaupunkikulttuuritaloon tai sen yhteyteen voidaan toteuttaa julkinen taideteos esimerkiksi prosenttiperiaatteella.

Radan länsipuolen nykyiset keskustatoiminnot säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin (keltainen viiva). Pysäköintiratkaisuja tehostetaan rakentamalla pysäköintitaloja, esimerkkinä Hakokujan varrella sijaitseva kortteli, jossa on maanpäällistä ja maanalaista pysäköintiä.

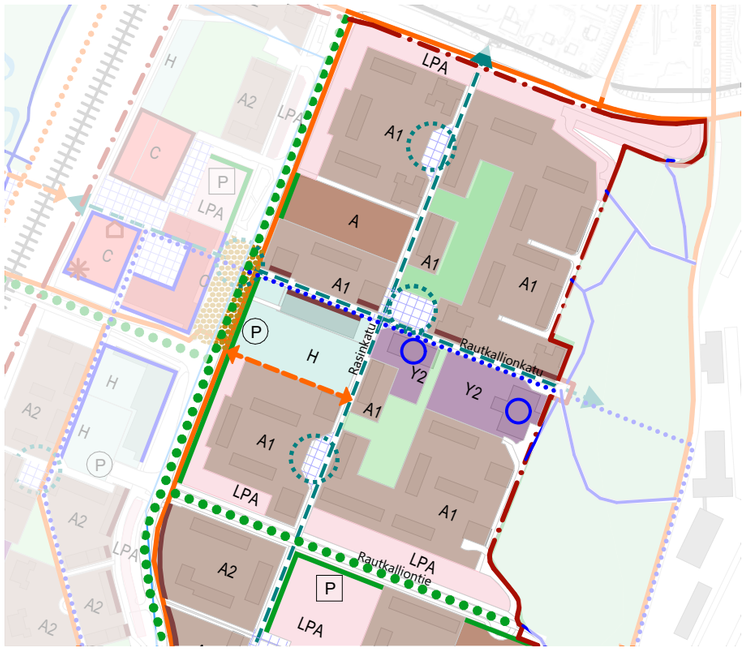
Koivukylän puistotien keskusta- (punainen C) ja hybridikortteleiden (turkoosi H) julkisivut kehitetään siten että on avonainen vaikutelma maantasokerroksessa (sininen viiva). Neljään hybridikortteliin osoitetaan sekä asuntoja että työpaikkoja, ja niiden tarkempi jaottelu päätetään tapauskohtaisesti. Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tumman ruskea A), ja nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaalean ruskea A2).

Ojalehdon mäntymetsä säilytetään puistona ja sen ulkoilutoimintoja kehitetään monipuolisiksi. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista (tumman violetti Y), ja nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeiden mukaan (vaalean violetti Y2). Hakopuiston länsipuolella osoitetaan hybridirakentamista, jossa säilytetään mahdollisuuksien mukaan vehreyttä.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään muun muassa Virpipuiston eteläpuolella ja radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välissä. Koivukylän puistotien Rekolanojan ylittävällä osuudella sekä Kytötiellä ostarin kohdalla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Joihinkin Kytötien varrella sijaitseviin asuinkerrostalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), alueen kaupunkikuvaa kehittämiseksi ja palvelujen lisäämiseksi. Vihtatoria kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiona. Karsikkokujan varrelle osoitettuun uuteen asuinkerrostalokortteliin sekä ostarin yhteyteen osoitettuun pysäköintitalokortteliin osoitetaan Kytötien puoleiselle tontin osalle istutettava aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Viihtyisän kävelykeskustan alue

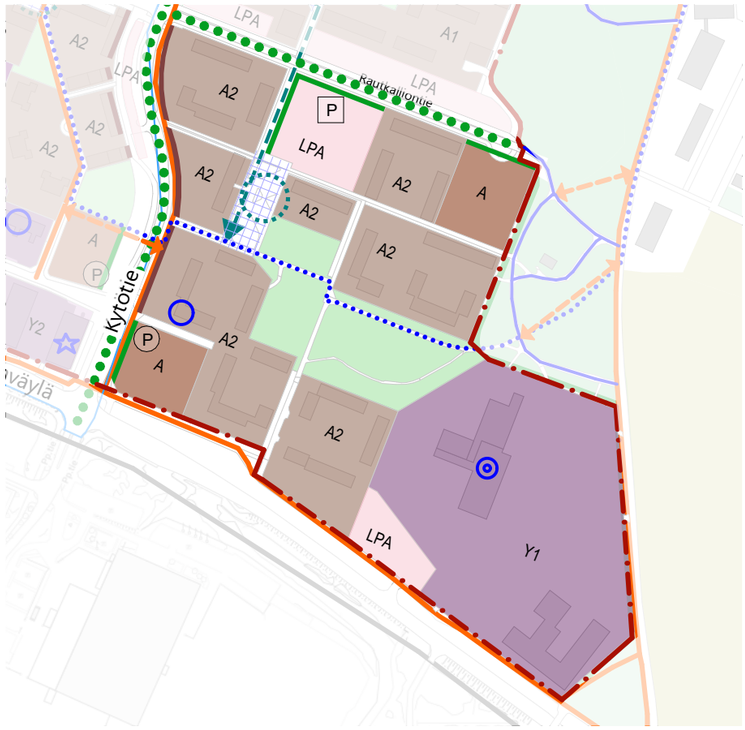


Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alue

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö

Osa-alueen nykyisiin asuinkortteleihin sallitaan korjaustapaohjeen mukaisia tuunausmahdollisuuksia (vaaleanruskea A1). Tornitalojen osalta tämä tarkoittaa kunnostamista ja mahdollisia parvekelaajennuksia. Lamellitaloihin sallitaan korottamista sekä hissi- ja parvekelaajennuksia. Rautkallionkatu ja Rasinkatu on merkitty kapunkikuvallisesti merkittäviksi kävelyraiteiksi. Täydennysrakentamista osoitetaan yhdelle LPA-alueelle. Ostaria vastapäätä Kytötien ja Rautkallionkadun risteyksessä sijaitsevaan kortteliin osoitetaan hybridikortteli (turkoosi H), jossa on sekä asumista, työpaikkoja ja keskitettyä pysäköintiä. Nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeen mukaan (vaaleanvioletti Y2).

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksen ja Rasinkadun välillä. Euroopanaukiota sekä Rasinkadun pienaukioita kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävinä aukiotiloina. Rautkallionkadun varrella sijaitseviin asuintalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), niin että kävelykatu muuttuu viihtyisämmäksi ja aktiivisemmaksi. Uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva).



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Kompaktikaupunkialuetta.

Kompaktikaupunki

Nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaaleanruskea A2). Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tummanruskea A). Keskitetty pysäköinti toteutetaan Rautkalliontien ja Rasinkadun risteyksessä sijaitsevalla LPA-alueella. Kytöpuiston koulun yleisten palveluiden kortteliin (vaaleanvioletti Y1) osoitetaan peruskorjausta ja pihojen kunnostamista. Kydönaukiota kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiotilana. Kytökujan varrelle esitettyyn uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva). Tämän korttelin uudisrakentamiseen tulee sisällyttää pysäköintiä. Rautkalliontien varrelle esitetyn uuden asuinkerrostalokorttelin reunaan osoitetaan istutettava alue. Rasinkadun pysäköintitalokortteliin osoitetaan istutettavia alueita sekä Rautkalliontien että Rasinkadun puoleisille reunoille.

III. Teemakartta - Täydennysrakentaminen

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Reippaan täydennysrakentamisen vyöhyke
  viihtyisä kävelykeskusta - täydennysrakennetaan reippaasti mutta tapauskohtaisesti
- Tuunausvyöhyke
  lamellitaloja korotetaan 1 kerroksella. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja, mutta niiden toteuttamisessa tulee seurata kaupungin laatimia korjaustapaohjeita.
- Maltillisen täydennysrakentamisen vyöhyke
  lamellitaloja korotetaan 1-2 kerroksella. Kytötien varrelle kehitetään kioskimaisia kivijalkatiloja. Hissi- ja parvekelaajennukset on sallittu.
- Olemassa olevat rakennukset
  mahdollisuus peruskorjaukseen, tuunaukseen tai maltilliseen täydennyrakentamiseen; muutokset tutkitaan tapauskohtaisesti.
- Olemassa olevat asuinrakennukset
  mahdollisuus korottamiseen; muutos edellyttää hissien rakentamista.
- Olemassa olevat rakennukset
  mahdollisuus purkavaan saneeraukseen; muutostöitä tulisi suunnitella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen.
- Uudet asuinrakennukset
  edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä
- Uudet hybridirakennukset (asuminen ja työpaikat)
  edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä
- Uudet keskustatoimintojen rakennukset
  edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä
- Uudet julkisen palvelun rakennukset
- P Keskustan pysäköintitalo - mahdollinen sijainti
- P Uudet pysäköintitalot - mahdollinen sijainti

Kartta, jossa on esitetty alueen tulevaisuuden visio sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti.

6.5. Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten alustavia sekä suuntaa-antavia. Esitettyjen ratkaisujen toteutettavuus tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

Täydennysrakentamisen muodot osa-alueittain

Viihtyisä kävelykeskusta - Reippaan täydennysrakentamisen alue

Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu asemaympäristöön. Nykyistä ostaria uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Nykyinen ostariraken-nus on inventoitu rakennusperintökohteeksi, joten se pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Ostariin liittyvä asuinkerrostalorakennus korvataan 12-kerroksisella asuintornilla, joka täydentää Rautkallionkadun tornitaloakselia. Kaupunkikulttuuritalo tulee sijaitsemaan ostarin länsipuolella radan varrella. Rakennuksessa hyödynnetään maaston tasoeroja ja pyritään elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa luomalla kivijalkatiloja. Tutkitaan myös mahdollisuuksia yhdistää uudisrakentaminen nykyiseen ostariin.

Kaupunkikulttuuritalon pohjoispuolelle on osoitettu kolme kerroksinen rakennus, jossa on kaupallisia- ja oppimistoimintoja. Ostarin pohjoispuolelle Kytötien varrelle on osoitettu kuusi kerroksinen pysäköintitalo. Koivutori tai vastaava julkinen aukiotila osoitetaan suunnilleen nykyiselle paikalleen, ja se rajautuu vähintään yhdeltä sivultaan kaupunkikulttuuritaloon ja vähintään yhdeltä sivultaan pieniin liiketiloihin tai mahdolliseen marketin etumyymälään. Mahdollisen päivittäistavarakaupan umpinaiset julkisivut eivät saa rajoittua keskeisiin katutiloihin tai tärkeille kävelyreiteille.

Kaupunkikulttuuritalo *Koivu*

Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta reippaan täydennysrakentamisen alueella. Kuvassa näkyy radan itäpuolen aluetta.

Hakopuiston länsipuolelle on esitetty kuusi kerroksinen rakennus, jossa on asumista ja toimistotiloja. Ostarin eteläpuolelle nykyiseen LIDLin kortteliin on osoitettu sekoittuneita toimintoja katutasoon päivittäistavarakauppa ja asuintaloja sen päälle. Rautkallionkadun liikerakennuksen kortteliin kehitetään sekoittuneita toimintoja, huomioiden rakennuksen suojeluarvo.

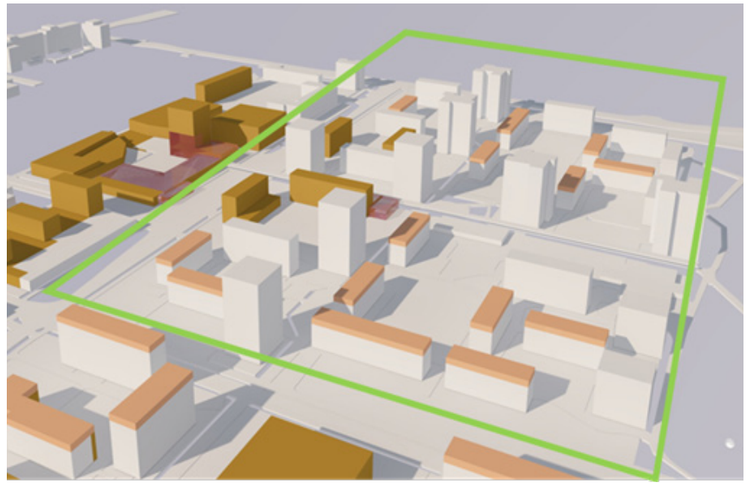
Osa-alueen eteläpuolen palvelukeskittymään kuuluvat nykyinen terveysasema, palvelutalo ja Avoin kohtaamispaikka. Tässä korttelissa tehostetaan tilankäyttöä ja kehitetään keskitettyä pysäköintiratkaisua. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista. Muiden asuintalojen täydennysrakentamisen muotoa tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Asuinrakennusten maksimikorkeuden saa olla kuusi kerrosta, ja tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee säilyttää.

Radan länsipuolen kaupalliset toiminnot säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin, siten että kävely-ympäristön viihtyisyys paranee. Pysäköintiratkaisuja tehostetaan rakentamalla pysäköintitaloja. Näin vapautuviin pysäköintikortteleihin sijoitetaan täydennysrakentamista. Asolanväylän varrelle osoitetaan hybridirakentamista sekä asumista.

Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö - Tuunausalue

Osa-alueen tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Korottamisessa pyritään säilyttämään tornitalojen ja lamellitalojen välinen korkeussuhde.

Lamellitaloja saa korottaa yhden kerroksen verran, kuitenkin enintään kuusiksi kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit, kuten hissit. Hissikuilut pyritään



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta tuunausalueella.

mahdollisuuksien mukaan sisällyttämään olemassa olevaan rakenteeseen. Jos tämä ei ole mahdollista, hissilaajennukset toteutetaan pihan puolelle. Parvekelaajennukset sijoitetaan myös pihan puolelle. Pihoilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

Kompaktikaupunki - Maltillisen täydennysrakentamisen alue

Osa-alueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset, huomioiden lisääntyvä varjostus pihoille. Typologian vaihtelu, kuten 1,5-kerroksiset terassitalot, mahdollistaa pientalomaiset korotukset kotipuutarhoineen.

Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta maltillisen täydennysrakentamisen alueella.

Rakennuksia saa korottaa yhden–kahden kerroksen verran - kuitenkin korkeintaan kuusiksi kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit. Hissi- ja parvekelaajennukset sallitaan pihan puolelle. Suunnittelussa on huomioitava laajennuksen vaikutus kompaktipihaan.

Mitoitus

Kaavarungon mahdollistaa alueelle 130-1050 uutta asukasta ja 250-450 uutta työpaikkaa.

Toiminnot	minimi (k-m^2)	maksimi (k-m^2)
Asuminen	6000	47000
Julkiset palvelut	7000	10000
Liiketilat	10000	17000
Toimistotilat	2000	5000

Arviointivaiheessa tunnistettiin paljon epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat vision toteuttamiseen. Siksi määriä on arvioitu laajalla haarukalla.

Pysäköintiratkaisut

Kaavarunkotyössä pysäköinti on tarkasteltu alueellisella tasolla. Asumiselle on osoitettu mitoitukseksi 1 ap/120 kem² ja julkisille sekä yksityisille palveluille 1 ap/60 kem².

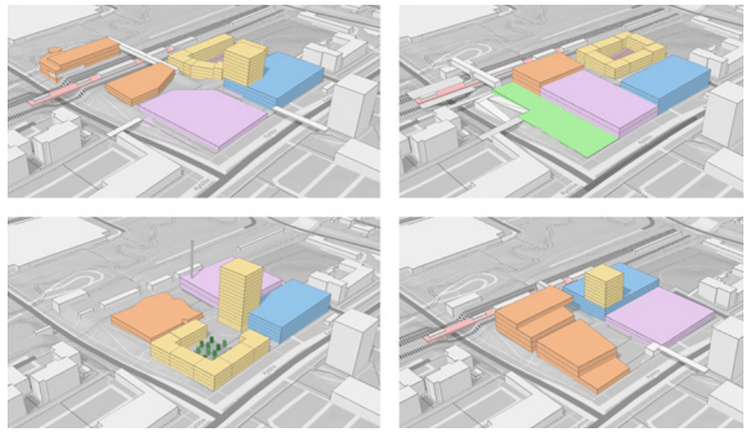
Joillekin nykyisille pysäköintialueille on osoitettu täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä edellyttäisi pysäköintiratkaisujen uudelleenjärjestelyjä. Kaavarungossa on osoitettu pysäköintitaloja kolmeen sijaintiin: ostarin yhteyteen Kytötien varrelle, Rasinkadun ja Rautkalliontien risteykseen sekä Karsikkokujan varrelle terveyspalveluiden ytimeen. Näiden pysäköintitalojen korkeus saa olla enintään kuusi kerrosta, mutta lisäksi sallitaan maanalaisia kerroksia kaikkien uudisrakennusten yhteyteen.

Ehdotetun pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää laaja koordinointia taloyhtiöiden, huoltoyhtiöiden ja kaupungin välillä. Alueella on kuitenkin jo luotu pohjaa yhteistyölle taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Alueelliset rakentamisen ja korjaustyön suunnitteluperiaatteet

Asemaympäristön kortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on kaavarunkotyön aikana tutkittu hyvin yleisellä tasolla. Rakentamisen määrä on arvioitu laajalla haarukalla ja näin ollen eri luonnoksissa eri toiminnot saavat vaihtelevasti tilaa ja painoarvoa.

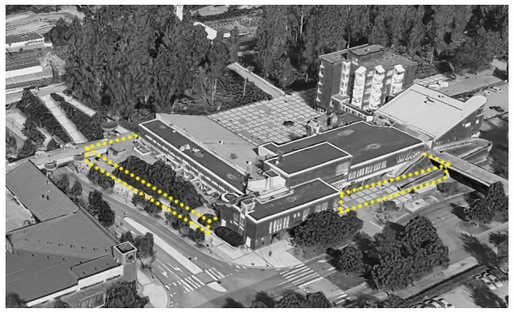


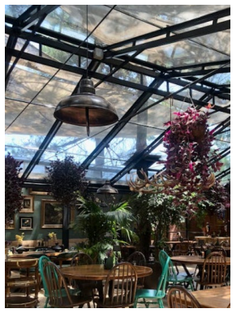
Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on tutkittu kaavarunkotyön aikana hyvin yleisellä tasolla.

Ostarin mahdollisen laajennuksen tulee olla alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopeutettu. Asemakortteleiden uudisrakentamisen pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Katutason kivijalkatiloja mahdollistetaan siten, että sekä kaupunkitila aktivoituu ja alue muuttuu turvallisemmaksi. Alueen "rakennettu vihreä" -konsepti on tärkeä osa sen identiteettiä, ja sen jatkaminen tulevaisuudessa on perusteltua alueen viihtyisyyden säilyttämiseksi. Alueella olemassa olevat rampit ja rakenteet ovat erityisiä ja näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Pienimittakaavaisia rakenteita ja viherelementtejä käytetään jatkossa myös jalankulkutilojen suunnittelussa, jotta kävely-ympäristö säilyy viihtyisänä ja ihmisläheisenä.

Ostarirakennus

Rakennus on harvinaisen huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja. Näin ollen, nykyisellä ostarirakennuksella on suojeluarvoja, mutta se vaatisi päivittämistä nykypäivän tarpeisiin. Ostarin ympäristössä julkista tilaa tulee kehittää turvallisemmiksi ja viihtyisemmiksi.





Koivukylän puistotien ja Kytötien puolella ostaria voidaan laajentaa kuistimaisilla laajennuksilla, jotka toimivat esimerkiksi tarjoilu- tai anniskelualueena.

Ostariin sallitaan kuistimaisia laajennuksia Koivukylän puistotien ja Kytötien puolilla. Sallitaan myös pienpiirteisiä muutoksia rakennuksen julkisivuun, siten että kokonaisuuden arkkitehtoninen ilme säilyy. Kaikista muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Koivutori

Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, joissa kaikissa näkyy kävelijän mittakaavan huomioiminen. Toriympäristöön liittyy ostoskeskusrakennuksen portaikot ja terasoinnit. Detaljiikkaa on runsasta (portit, torni, katokset, vesiaihe). Koivutorilla on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen suojelu tulee tutkittavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Nykyisen ostarin rakennus määrittää Koivutorin rajat kolmella sivulla, mikä tulee huomioida myös korttelin jatkosuunnittelussa. Aukion tulee rajautua vähintään yhdeltä sivulta kaupunkikulttuuritaloon ja vähintään yhdeltä sivulta

Yhteinen Koivukylä - tapahtuma Koivutorilla. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

pieniin liiketiloihin. Julkisten kävelyreittien ja aukiotilojen miellyttävyys, elävyys ja turvallisuus ovat korttelin kehittämisen keskiössä.

Kulkureitit 1980-luvun asema- ja liikekeskustasta 1970-luvun kompaktikaupungin kävelyreiteille ovat merkittävä osa Koivutorin arkkitehtuuria. Aukioille ja kävelyreittien varrelle on suunniteltu paljon detaljikkaa, jotka tulee huomioida osana arvokasta arkkitehtuuria. Yhteyksien asemalta Kytötien ja Koivukylän puistotien joukkoliikennepysäkeille tulee olla sujuvat ja selkeät.

Uudisrakentaminen asemaympäristössä

Kaupunkikulttuuritalon suunnittelussa hyödynnetään alueen olemassa olevaa tasoeroa ja pyritään elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa luomalla kivijalkatiloja. Koivukylän puistotien rakenteet ja rampit yksityiskohtineen (esim. istutusaltaat, sienipilarit) elävöittävät Koivukylän puistotietä ja tekevät paikasta erityisen. Näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Uudisrakentamisen vaikutus alueen jalankulkuyhteyksiin sekä ympäröivään julkiseen tilaan on huomioitava suunnittelussa.

Kaupunkikulttuuritalon arkkitehtuurissa pyritään tuomaan esille alueen monikulttuurisuutta. Arkadit, puurivit ja rakennusten väliset kulkuaukot ovat alueen ominaispiirteitä ja niiden käyttöä jatketaan uudisrakentamisessa.

Päivittäistavarakaupan sijoittumista alueelle säätelee kaupunkikuvalliset vaatimukset liittyen rakennuksen laajuuteen, ulkoasuun, korkeuteen, liikenteen järjestämiseen ja julkisivujen avoimuuteen.

Pysäköintitalo saa olla korkeintaan kuusi kerrosta korkea. Pysäköintitalon Kytötien ja Hakokujan puoleiset tontin reunat tulee kehittää vihreinä käyttäen puita, pensaita, köynnöksiä ja muuta kerroksellista ja monilajista kasvillisuutta.

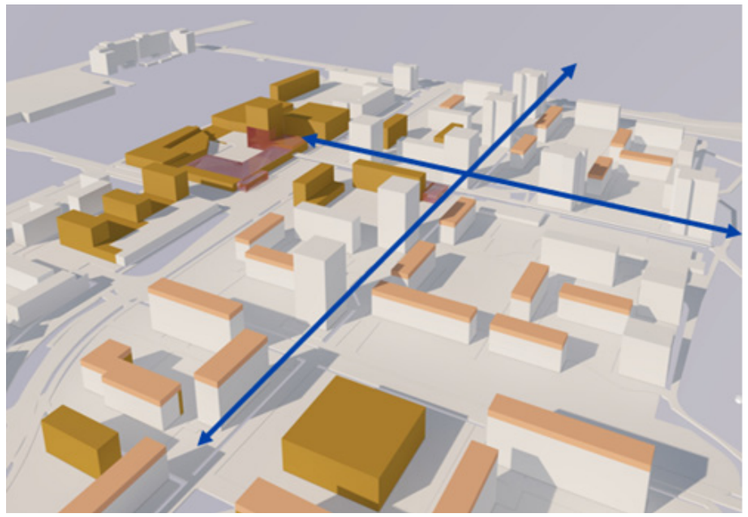
1970 luvun asuinkerrostalokortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Täydennysrakentamisen ja korjausten päätavoitteena on arkkitehtuurin ilmeen säilyttäminen. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön tyyliltään ja materiaaleiltaan. Näin ollen rakennusten alkuperäinen väritys, arkkitehtuuri- ja pintamateriaalit tulee säilyttää. Rakennusten julkisivumateriaaleja ei ole syytä suuressa määrin muuttaa, jottei alueen kokonaisilme rikkoutuisi. Mahdolliset uudet rakennusosat julkisivuissa tulee sovittaa alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee liittyä vanhoihin rakenteisiin mahdollisimman huomaamattomasti.

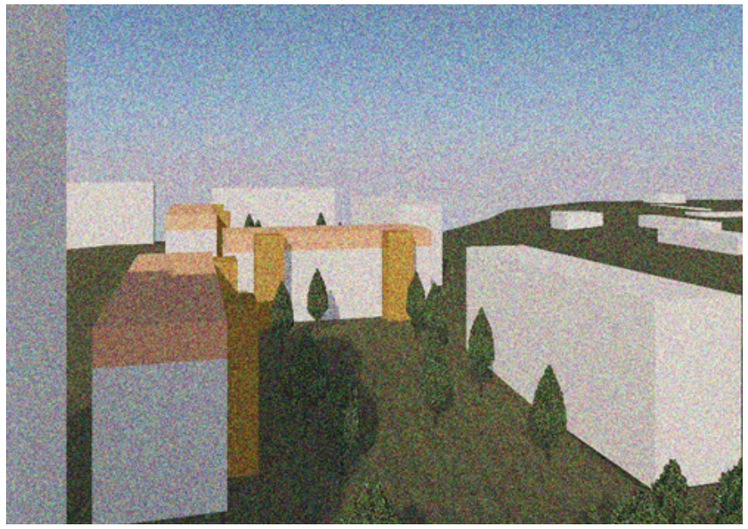
Täydennysrakentaminen

Alueen täydennysrakentamisessa ja korottamisessa on tärkeää noudattaa olemassa olevan kaupunkirakenteen periaatteita ja typologiaa, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä ja harmonisena. Uudet rakennukset sijoitetaan niin, että alueen rakennetun ja avoimen tilan suhde säilyy mahdollisimman entisen kaltaisena. Puita pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Kaavarunkoalueen eteläosassa, kompaktikaupungin alueella, sallitaan tietynlaiset uudet typologiat mm. pientalomaiset korotukset, kevyet rakenteelliset laajennukset rakennuksiin ja irralliset kioskit (kivijalkakauppa). Kaavarunkoalueen pohjoisosassa typologian vaihtelua tulee välttää, lukuun ottamatta hybridikortteleita, joissa erilaiset käyttötarkoitukset voivat yhdistyä hallitusti ja kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.



Kaupunkikuvallisesti merkittävän kävelyraitin kaupunkikuvallinen ilme säilytetään mahdollisimman entisen kaltaisena. Raittien toiminnallisuuden ja vehreyden kehittämisessä otetaan huomioon ajalliset ominaispiirteet.



Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloinen ja kortteleineen.

Korottamisen ja laajennuksen vaikutus lähiympäristöön

Hissi- ja parvekelaajennukset toteutetaan pääosin pihan puolella, ja niiden suunnittelu tulee tehdä mahdollisimman hienovaraisesti. Alueen alkuperäisessä suunnitelmassa on huolehdittu jokaisen asunnon riittävästä päivänvalon saannista, mikä on tärkeä säilytettävä arvo. Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen. Mahdollisissa toiminnallisuutta parantavissa muutoksissa tulee huomioida alueen yhtenäisyys. Pyritään mi-

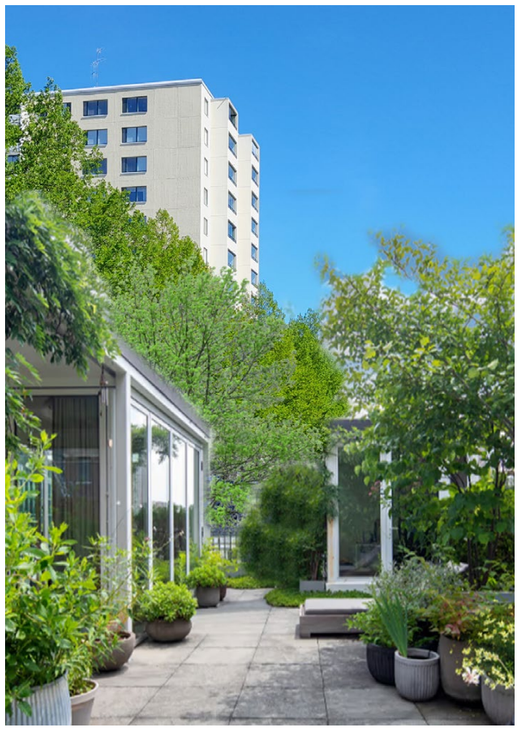
Esimerkki rakennuksen korottamisesta yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella.

nimoimaan muutokset rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen kävelyraitin varrella. Korotuskerroksen kadunpuoleinen julkisivu tulee suunnitella siten, että se eroaa mahdollisimman vähän vanhasta julkisivusta arkkitehtonisesti, säilyttäen alueen yhtenäisen ja alkuperäisen ilmeen.

Korotuksien ja laajennuksien arkkitehtoniset periaatteet

Korotusosan julkisivun elementtijaon, tekstuurivaihtelun periaatteen, ovi- ja ikkuna-aukkojen sommittelun sekä ikkunoiden ja ovien puitejaon tulee mukailla vanhaa julkisivua. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotusosia voidaan kuitenkin tuoda esiin hienovaraisesti käyttämällä olemassa ole-

van julkisivun korosteväriä. Korottamisen materiaalit ja värit saa valita vapaasti kompaktikaupungin osa-alueella, jossa korotukset voivat olla erilaisia myös typologialtaan.



Esimerkki korottamisesta kompaktikaupunkialueella.

Julkisivujen peruskorjaus

Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueen yhtenäinen kokonaisilme on tunnistettu suojeluperusteeksi. Rakennusten ominaisluonteen säilymiseksi julkisivujen yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee pyrkiä säilyttämään. 1970-luvun talojen lämmöneristeiden paksuudet eivät vastaa nykynormeja, ja joissakin kohteissa on havaittu pakkasrapautumista. Kun rakennuksia päivitetään vastaamaan nykyisiä energiavaatimuksia, saattaa esiintyä tarvetta lisätä lämmöneristystä julkisivuelementteihin. Tällöin muutostyöt (mm. lämmöneristäminen) on

Rasinkatu 15, johon lisättiin parvekkeet 1980 luvun alussa. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Rasinkatu 14, jossa parvekkeiden ulkoasu on alkuperäinen. Kuvassa näkyy parvekkeiden tummanväriset takaseinät. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

suoritettava alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Huomiota tulee kiinnittää muun muassa elementtien saumoihin, ikkunoiden asemointiin julkisivun pintaan, sokkelidetaljiin sekä elementtien ja julkisivuaukkojen liittymäkohtiin.

Julkisivujen detaljointi

Joissakin taloissa on parvekelinjoja korostettu lasi- tai muovilevyin. Toisissa taloissa ikkunoiden alapuoliset pinnat on detaljoitu värikkäillä julkisivulaatoilla. Joissakin taloissa esiintyy poimupeltilevy ikkunoiden väleissä. Nämä ovat harmaiden pesubetonijulkisivujen olennaisia rakennusosia. Elementtejä uusittaessa pyritään seuraamaan alkuperäisiä mittasuhteita ja värejä.

Katokset

Tyypilliset sisäänkäyntien katokset ovat alun perin olleet kaikissa kohteissa pienikokoisia suoria katoksia. Sisäänkäyntielementtien eleetön ja huomaamaton korjaus on yleensä onnistunut ratkaisu. Tuulikaapit ja katosrakennelmat tulee suunnitella mahdollisimman kevyesti ja kauniisti yksinkertaiseen arkkitehtuuriin sovittaen.

Ovet ja ikkunat

1970-luvun arkkitehtuuri on muotokieleltään varsin niukkaa. Ikkunoiden ja ovien väri, puitejako ja detaljointi ovat merkittävä osa tätä vähäeleistä muotokieltä. Jos ikkunat uusitaan kokonaan, niiden väri ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ikkunoiden.

Alkuperäiset teräslasiulko-ovet ovat väriltään varsin kirkkaita. Niitä pyritään säilyttämään. Jos ovet uusitaan kokonaan, niiden väri, materiaali ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ovien.

Parvekkeet

Parvekkeiden lasittaminen yleistyi alueella 1990-luvulla. 1970-luvun rakennuksiin lasitukset sopivat verrattain hyvin, etenkin jos käytetään lasipaneeleita, jotka ovat varsin ohuita, keveitä ja värittömiä. Parvekkeiden paneeliset tummanväriset takaseinät ovat keskeinen, 1970-luvun rakennuksille tyypillinen piirre. Parvekkeiden korjauksissa tai laajennuksissa paneeliseinien alkuperäistä väriä ei tule muuttaa voimakkaasti.

Joihinkin rakennuksiin on lisätty 1980-luvun alussa parvekkeet, jotka edustavat oman aikansa materiaaleja ja rakentamismuotia. Nämäkin parvekkeet saapunevat kohta korjausikään. Korjauksen yhteydessä 1980-luvun parvekkeet tulee korvata alkuperäisen arkkitehtuurin mukaisilla parvekkeilla.

Kaavarunko mahdollistaa lasituksen lisäksi parvekevyöhykkeen lisäämisen taloihin. Uusien parvekkeiden tulee istua saumattomasti rakennusten muihin osiin.

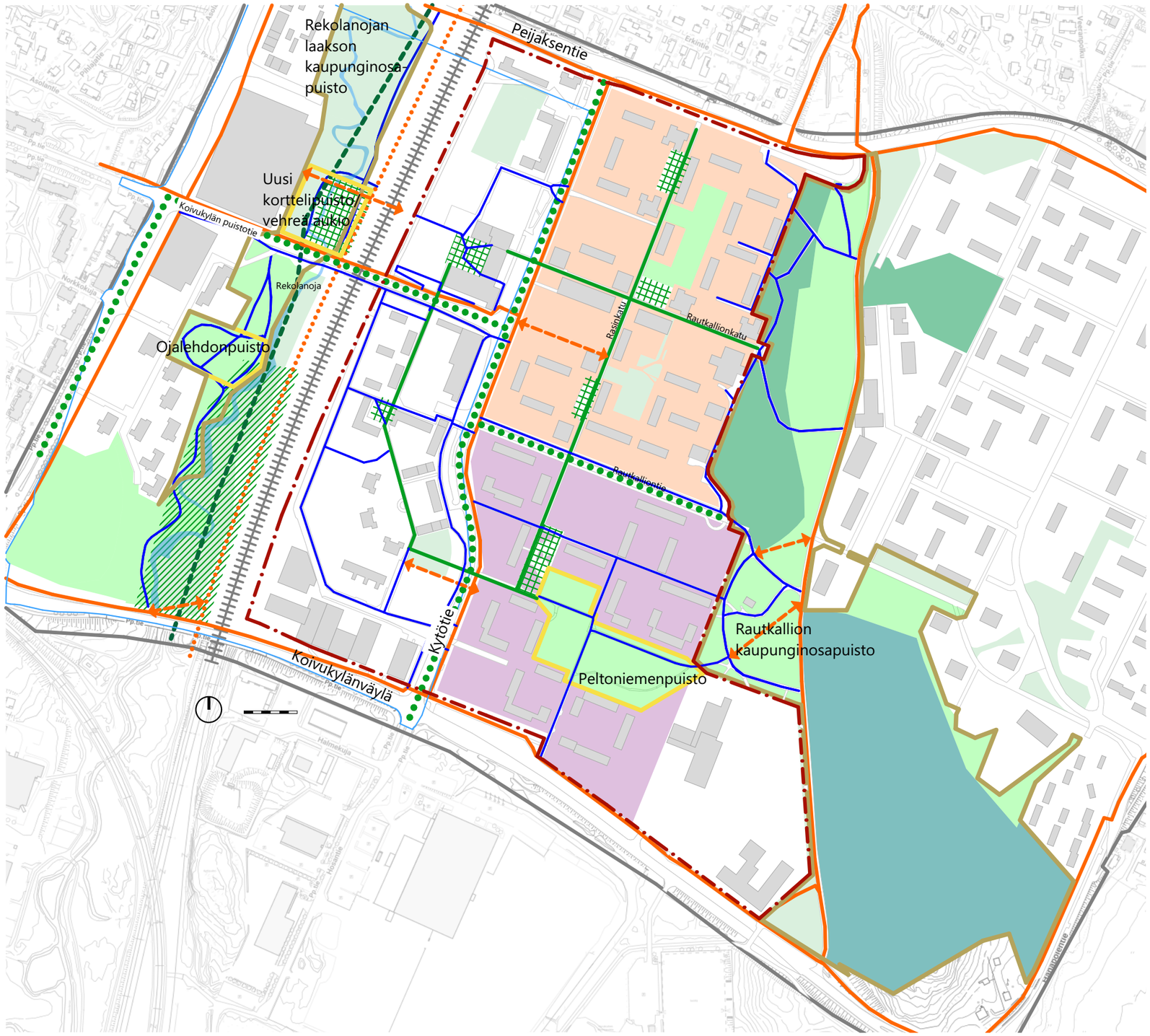
Tornitalojen päävärijärjestelmä.

‘Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely’ raportissa ehdotettuja NCS-värikoodeja.

Värit

Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi edelleen nähdä viitteitä alueen rakennuksissa. Julkisivuvärejä valittaessa tulee suunnittelu tehdä korttelin tai pihapiirin kokoisina yksiköinä. Vuonna 2000 Urban-ohjelman puitteessa toteutettiin raportti nimeltä ‘Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely’. Työssä kartoitettiin tornitalojen silloinen väripaletti ja tunnistettiin alkuperäisen värijärjestelmän mukaisia NCS-värikoodeja.

IV. Teemakartta - Viherrakenne



Olemassa oleva

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Säilytettävä metsä ja rinteet
- Lähivirkistysalue
- Pohjavesialue
- LUO-alue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Korttelipuisto 0,5-6 ha
- Kaupunginosapuisto 6-18 ha
- Rautatie
- Vihervaltimo, yleiskaavan ekologinen runkoyhteys ja puustoisena kehitettävä paikallinen yhteys
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Kävelyreitit
- Säilytettävät katupuut

Kehitysehdotukset

- Säilyvä ja kehitettävä puisto
- Alueen pihoja kehitetään metsäpihoina
- Alueen pihoja kehitetään kompaktipihoina
- Säilytettävä ja kehitettävä aukio
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Vihreänä säilytettävät ja kehitettävät kävelyreitit

Kartta, jossa on esitetty alueen viherrakenteen kehitysehdotukset

6.6. Viheralueet ja julkiset tilat

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Alueelta tunnetaan kivikautinen asuinpaikka Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä, ja toinen, Storskog-niminen asuinpaikka sijaitsee lähellä Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella. Nämä historialliset kohteet tuodaan esille kuvakylttineen.

Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista sekä toiminnallisesti että viherrakenteen osalta. Pääraitteja, kuten Rasinkatua ja Rautkallionkatua sekä niihin liittyviä pikku aukioita, kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

Viherrakenteen suunnitteluperiaatteet

Viherrakenteen osalta noudatetaan Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA-työn alueellisia kehittämisehdotuksia (Vantaan kaupunki, 2024). Rautkallionlaakso sekä Rekolanojan laakso ovat kaupunginosapuistoja, joita kehitetään monipuolisina puisto- ja virkistysalueina, joissa säilyy sekä luonnonmukaisia että toiminnallisia osia. Peltoniemenpuisto sekä Ojalehdonpuisto ovat korttelipuistoja, joita kehitetään toiminnallisina, kestävinä ja kasvillisuudeltaan kerroksellisina puistoalueina. Katujen ja aukioiden osalta on ehdotettu vehreyden lisäämistä sekä hulevesien viivytykseen luontopohjaisia ratkaisuja, kuitenkin siten että alueiden kulttuurihistorialliset piirteet säilyvät tai niitä kehitetään ajalle ominaisilla rakenteilla ja istutuksilla. Pihoilla säilytetään olevaa puustoa. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön osa-alueen pihoja kehitetään metsäpihoina ja kompaktikaupungin osa-alueen pihoja kompaktipihoina.

Puistot

Puistojen suunnitteluperiaatteet pohjautuvat kulttuuriympäristöjen arvoalueilla mm. 1969 kaavarunkotyön maisemasuunnitteluosuuden (Leena Iisakkila) periaatteisiin:

• Rautkallion puistolaaksoa kehitetään liikuntaa ja leikkiä palvelevana kokonaisuutena, tavoitteena lisätä avoimuutta esim. nurmi- ja niittyaluein niin, että syntyy yhtenäinen polveileva laakso

• Leikkipuistot, kuten Peltoniemenpuisto, suunnitellaan monipuolisena, istutuksin suorakulmaisiin toiminta-alueisiin rajattuina, hyödynnetään luonnonelementtejä ja käytetään rakenteita, kuten katoksia ja pergoloita, maastonmuotoilulla voidaan lisätä vaihtelua ja toiminnallisuutta. (merkitty kunnostettaviin leikkipaikkoihin Viheralueiden palveluverkon päivitystyössä vuosille 2023-32). Hakopuiston leikkipaikka poistuu.

• Ns. Intiimipuisto, kuten Rasinmäki, suunnitellaan sekä toiminnallisesti että istutuksiltaan monipuolisemmaksi, esim. oleskelualue kukkaistutuksineen, kuitenkin olevaa puustoa säilyttäen. Toinen intiimipuisto, Rautniitty säilytetään metsäisenä ja kallioisena.

• Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella sijaitseva Ojanlehdon puiston osa kehitetään toiminnallisemmaksi. Alueen mäntymetsäinen hiekkamäki ja valmiit polut säilytetään. Lisäviihtyvyyttä tuodaan luonnonmukaisilla istuimilla, kuten maalaamattomilla puupenkeillä tai lahopuunrungoilla. Muinaisjäännökset ja alueen maisemahistoria tuodaan esille opastetauluin osana kaavarungon ehdottamaa muinaismuistoreittiä.

Pääraitteja kehitetään vehreinä esimerkiksi värikkäin istutuksin. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Pihat

Pihojen yleiset suunnitteluperiaatteet:

• Olevaa puustoa pyritään säilyttämään, etenkin metsäpihojen mäntyjä

• Poistettujen puiden ja kasvillisuuden tilalle tulee istuttaa korvaava vaihtoehto.

• Puu- ja pensasrivistöillä rajataan piha- ja paikoitusalueita sekä pysäköintikansia ja pysäköintitaloja katu- ja raittitilasta

• Pihojen tilallista luonnetta ja sommitelmaa vaalitaan kasvillisuutta hoitamalla, harventamalla, uusimalla ja lisäämällä.

• Vehreyttä voidaan tuoda lisää lisäämällä värikkäitä (kukkivat ja hienot syysvärit) pikkupuita, pensaita tai maanpeitekasvillisuutta rakennusten ja raittien rajakohtiin.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

• Alkuperäisiä kasvilajeja (pois lukien nykyisin vieraslajeiksi luokiteltavat) on suositeltavaa tuoda ikääntyvien, huonokuntoisten tai kadonneiden kasvien tilalle.

• Erityisesti metsäpihoilla kiinnitetään huomiota vanhenevaan metsäpuustoon, jota hoitamalla ja uudistamalla voidaan säilyttää pihojen metsäinen luonne.

Metsäpihat

Metsäpihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Maiseman ominaispiirteet ja luontoelementit, kuten kivet, kalliot, maastonmuodot ja puusto on otettu keskeiseksi lähtökohdaksi ja ne säilytetään. Istutettua kasvillisuutta on vähemmän kuin kompaktipihoilla. Kasvillisuusalueet ovat puistomaisia ja metsäisiä. Metsäpihojen muotokieli on orgaanisempi kuin kompaktipihojen.

Nykytilanteessa metsäpihojen toimintojen sijoittelu on usein epämääräinen ja istutukset hoitamattomia.

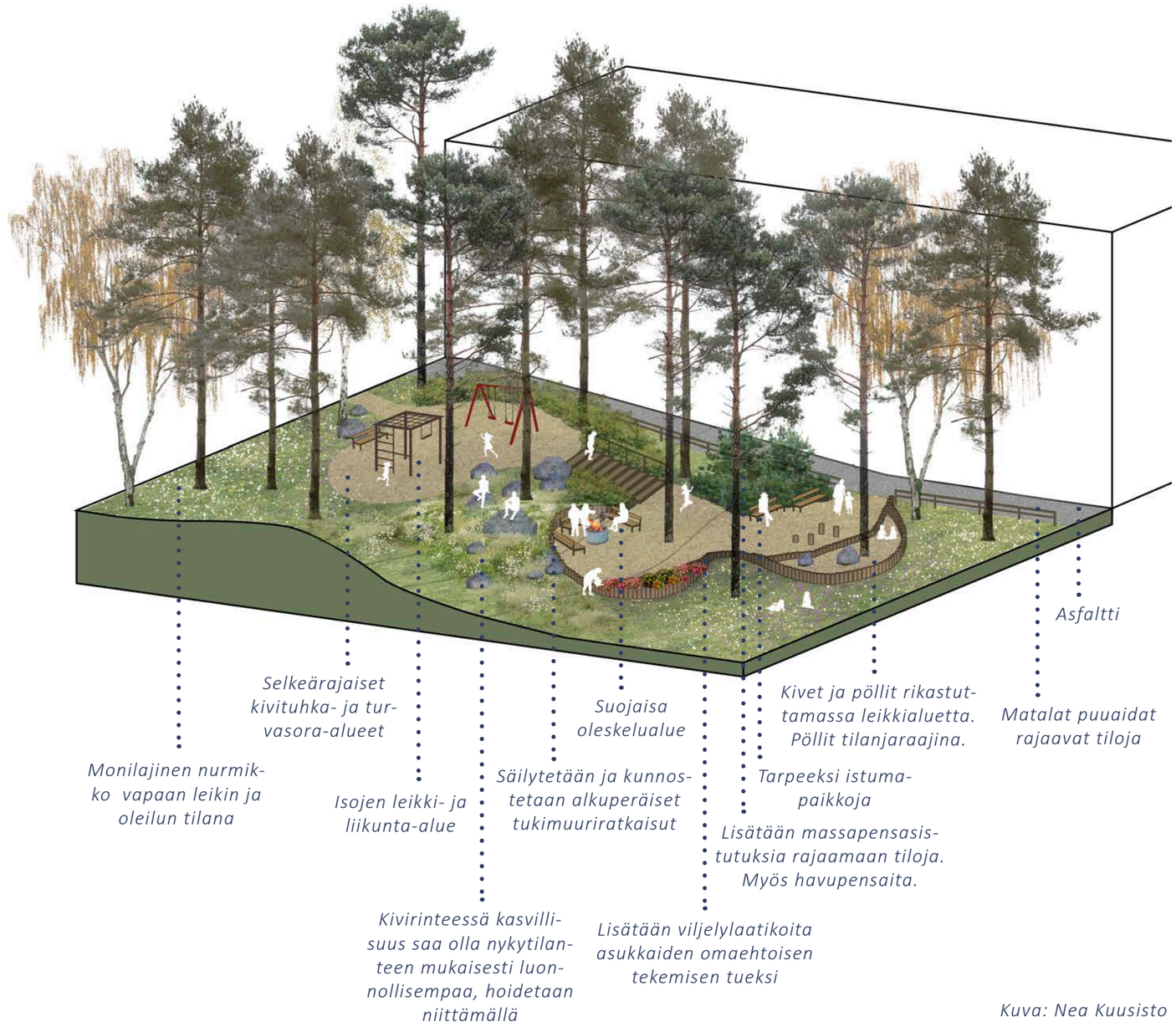
Suunnitteluperiaatteita:

• Luontoelementit ovat keskeinen arvo ja niitä kehitetään niin, että metsäpihojen luonne säilyy esim. puustoa säilyttämällä ja istuttamalla uutta puustoa sekä hyödyntämällä kunttaa.

• Toimintoja pyritään jaottelemaan selkeämmin ja huomioimaan eri-ikäiset käyttäjät paremmin.

• Toimintoalueita voidaan rajata, mutta jätetään myös tilaa liikkua vapaasti alueelta toiselle.

• Materiaalimaailma koostuu joko puisista tai metallisista kalusteista, hiekka-/kivituhka-alueista ja reiteistä, asfalttiteistä, betonilaatta-alueista sekä puistoisista ja metsäisistä alueista.



Metsäpihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

• Metsäpihalla luontoelementit tarjoavat myös toimintoja esim. leikkialueilla puut, pöllit, tukit ja kivet toimivat leikkielementteinä ja istumispaikkoina.

Kompaktipihat

Kompaktipihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Kompaktipihat ovat usein sulkeutuneempia kuin metsäpihat ja ne on aikanaan rakennettu pelloille tai muille avoimille alueille. Kasvillisuus on pääosin istutettua. Toiminnot sijoittuvat keskelle pihaa ja kasvillisuus niiden ympärille. Pihojen muotokieli on geometrisempi kuin metsäpihojen ja pinnanmuodoiltaan usein tasainen.

Nykytilassaan kompaktipihat ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja tyhjän oloisia. Hiekka-alueet ovat levinneet suuriksi kentiksi, joiden ympäriltä rajaavat istutukset ovat kadonneet.

Suunnitteluperiaatteita:

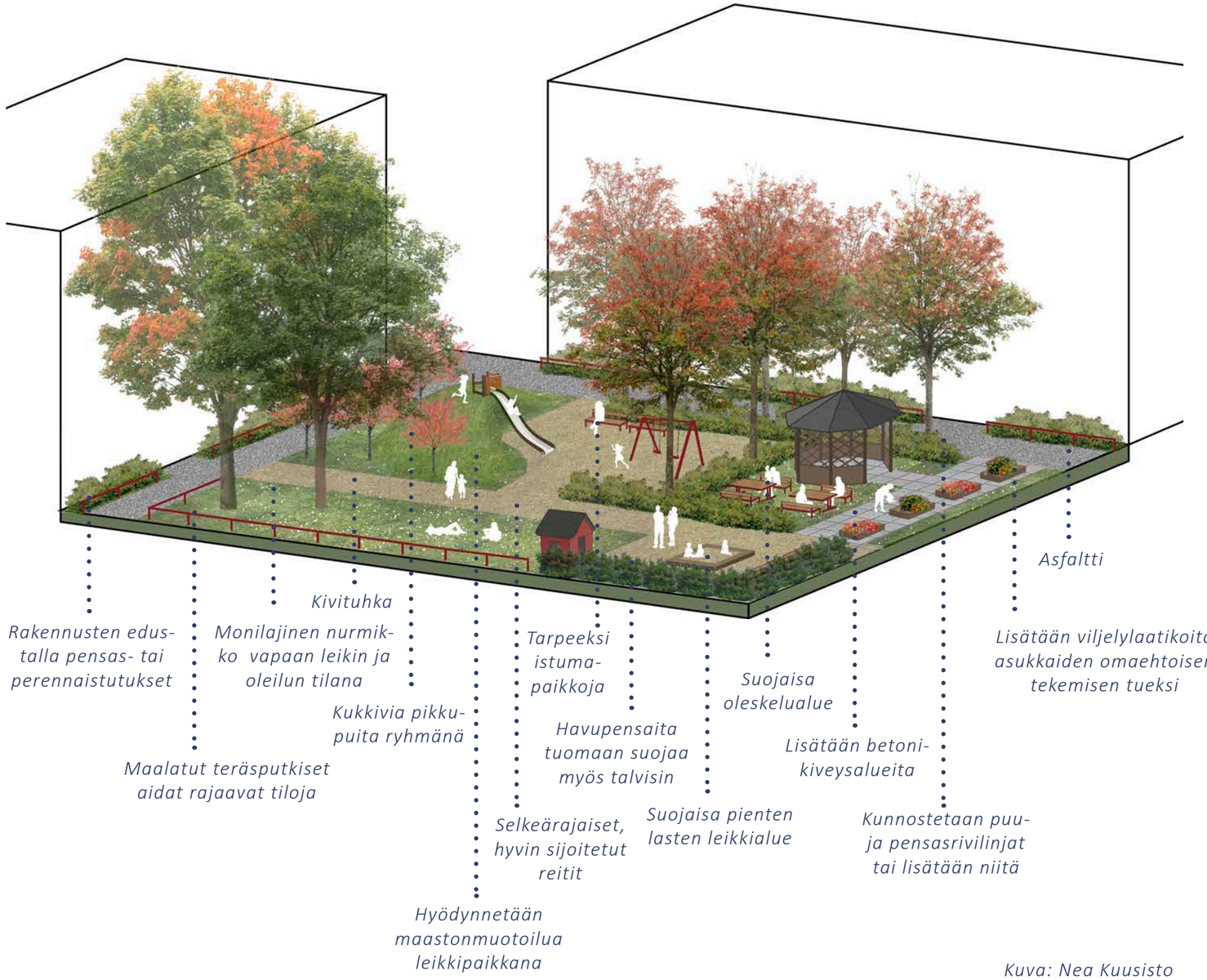
• Tiloja ja toimintoja rajataan puuistutuksin, aidoin, pensain sekä päällysteillä. Toimintoja voidaan jaotella uudelleen omiksi alueiksi esim. leikkialueet ikäryhmien mukaan ja suojaisa oleskelualue.

• Liian suuria hiekka-alueita pienennetään ja lisätään kasvillisuutta.

• Kasvillisuuden avulla jäsennetään tilaa, lisätään hulevesiä imeyttävää pintamateriaalia, tarjotaan varjostusta sekä lisätään monimuotoisuutta.

• Kalusteissa voidaan huomioida värikkyys esimerkiksi maalatuilla teräsputkisilla penkeillä, pöydillä, keinuilla, aidoilla ja telineillä. Teräksisten kalusteiden ohella käytetään puisia kalusteita.

• Kompaktipihoilla voidaan mahdollistaa kaupunkiviljely.



Kuva: Nea Kuusisto

Kompaktipihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

Uudemmat piha-alueet

Rautatien ja Kytötien väliset korttelit ovat toteutuneet pääosin 1980-luvulla. Pääjulkisivumateriaali on punatiili. Asemakaavojen yhteydessä laadittiin tontinluovutusohjeita ja havainnollistettiin niitä havainnekuvin. Etenkin Virpikujan korttelit ovat vehreitä ja niihin on toteutettu ohjeiden mukaisia rakenteita ja istutuksia.

Suunnitteluperiaatteita:

• Elävöitetään jalankulkuympäristöä rakentein, kuten arkadein, katoksin, muurein ja portein sekä istutuksin, mm. kukkivia puita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille

• Rakenteet, kuten muurit, tulee toteuttaa luonnonkivestä tai punatiilestä

Kadut, raitit ja aukiot

Katujen, raittien ja aukioiden reunat ovat paikoin kuluneita ja istutukset osittain kadonneet ja alueet kaipaavat peruskorjausta.

Suunnitteluperiaatteita:

• Olevia katupuita säilytetään ja niiden olosuhteita parannetaan esimerkiksi varaamalla lisää tilaa ja lisäämällä kerroksellisuutta, mahdollisuuksien mukaan myös tehostamalla niiden hoitoa.

• Katupuiden lajivalikoimaa monipuolistetaan

• Hulevesiä ohjataan uusittaville tai uusille katupuu- ja katukasvillisuusalueille

Koivukylän keskusta B asemakaavassa tavoiteltu kaupunkikuva on toteutunut. Kuvassa näkyy pihaa ympäröivä luonnonkivimuuri ja pihan pienmittakaavaiset rakenteet. Taustalla on punatiilinen asuinrakennus. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

• Raiteille ja aukioille lisätään puita, kukkivia pikkupuita, pensaita, köynnöksiä ja mahdollisuuksien mukaan katoksia sekä pergoloita. Tutkitaan mahdollisuutta hulevesien johtamiseen ja viivytykseen

• Värikkäät kasvit lisäävät raittien ja aukioiden viihtyisyyttä ja korostavat pääraittien asemaa alueella.

• Raittien varrella sijaitsevia aukioita kehitetään viihtyisämmiksi oleskelua varten esimerkiksi lisäämällä istutuksia ja penkkejä.

• Esteettömyyden erikoistason reiteille sekä pääraittien varsille ja aukioille lisätään penkkejä ja tarvittaessa kaiteita jyrkkiin osuuksiin

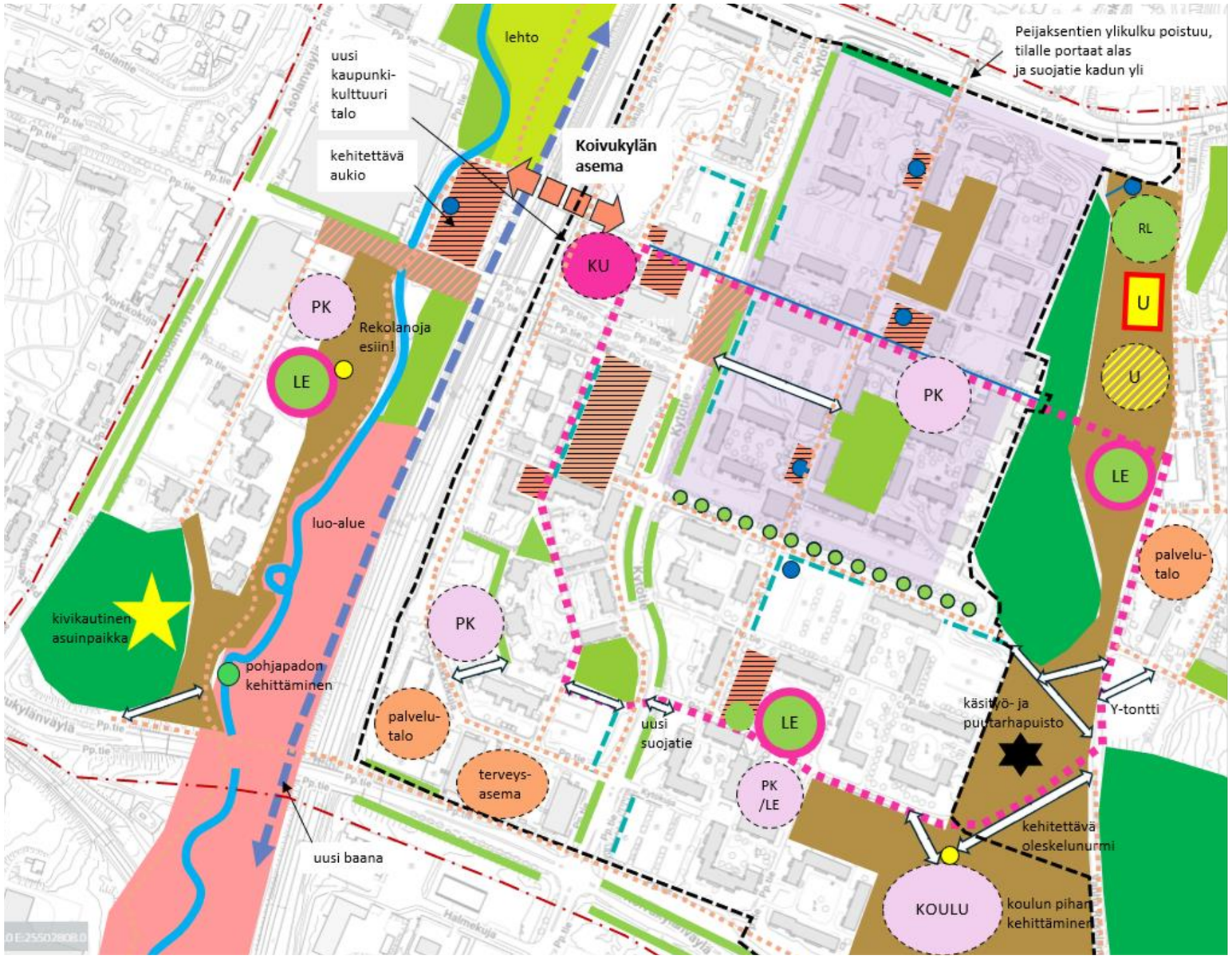
Esimerkki Rasinkadun pikkuaukioiden kehittämisestä ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Istutetaan uudelleen värikkäitä pensaita ja pikkupuita, tarvittaessa estetään kulumista esimerkiksi mukulakiveyksin. Lisätään myös penkkejä oleskelualueille. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Merkintöjen selitykset

- kehitettävä puisto
- säilytettävä metsä ja rinteet
- säilyvä puisto
- luo-alue
- arvokas luontotyyppi: lehto
- kaupunkikuvallisesti arvokas alue
- LE — leikkipaikka
- RL — mahdollinen uusi rantalentopallokenttä
- U — kehitettävä monitoimikenttä (esim. tennis ja jalkapallo)
- U — tekonurmikenttä
- kehitettävä katutila
- kehitettävä aukio
- alueen kohokohta
- PK — päiväkoti
- PK /LE — päiväkodin leikkipiha
- KOULU — koulu
- KU — uusi kaupunkikulttuuritalo (kirjasto, nuorisotila, asukastila, aikuisopiston tiloja, liikunta- ja harrastustiloja, kahvila)
- muu palvelu

Alueen arvopuita tulee kartoittaa sekä puistoissa että pihoilla.

- tarkastelualueen rajaus
- kaavarunkoalueen rajaus
- säilytettävä puurivi
- säilytettäviä katupuita
- istutettava puurivi
- tontilla kehitettävä vihreä reuna
- keskeinen kehitettävä kävely-yhteys rautatien yli
- kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- uusi Koivukylä-lenkki
- uusi baana
- ulkokuntoilu- tai lähiliikuntapaikka
- hulevesien hallintaa paikkakohtaisesti soveltaen
- pohjapadon kehittäminen



Viherrakenteen kehittämiskonsepti.

Viherrakenteen kehittämiskonsepti

Viherrakenteen kehittämiskonseptissa on tarkennettu viherrakenteen kehittämisen ideoita. Viheralueiden osalta on esitetty mm. Rautkallionlaaksoon maisemarakennetta tukevaa avoimempaa tilaa, kuten oleskelunurmea, esim. siirtämällä tenniskentät pohjoisemmaksi uudelle kehitettävälle monitoimikentälle nykyisen hiekkakentän paikalle. Käsityötalon (Taitokeskus) ympärille voisi kehittää yhteisöllistä toimintaa esim. kaupunkiviljelyyn ja ruuanlaittoon liittyen. Rautkallionlaakson pohjoisosaan on ehdotettu rantalentopallokenttää sekä hulevesien viivytysaihetta.

Aukioita on ehdotettu kehitettävän sekä istutusten että toiminnallisuuden osalta. Lisäksi kasvillisuuspintaiset hulevesien viivytysaiheet lisäisivät viihtyisyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Aukioiden osalta tulee ottaa huomioon alueiden ominaispiirteet ja arvot sekä suunnitteluperiaatteet. Koivutori on keskeinen kehitettävä aukio, jossa tärkeänä osana on torialueen ympärillä tapahtuva kehittäminen. Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen shared space –tilana ja Rekolanojan esiin ottaminen aiheena on myös alueesta laaditussa diplomityössä esitetty (Camilla Lindroth-Vanhala, 2018).

Katujen osalta on tärkeää säilyttää nykyistä puustoa. Lisäksi voidaan lisätä puustoa ja kerroksellisuutta siellä missä on tilaa. Reittien kehittämisessä on ehdotettu ns. Koivukylän lenkkiä, joka kiertäisi Koivukylän torilta Rautkallionkadun taidereittiä ja puistolaakson, Peltoniemenpuiston, Virpikujan kautta Koivukylän torille.

Havainnekuva aukion ja puronvarren suunnitteluratkaisuista. Kuva: Diplomityö "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä ", Camilla Lindroth-Vanhala, 2018.

6.7. Elinkeinot ja palvelut

Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Asemaympäristön palvelukeskittymässä on yksityisiä palveluita ja liiketiloja. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa:

- 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita
- 10 000–17 000 k-m² liiketiloja
- 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja

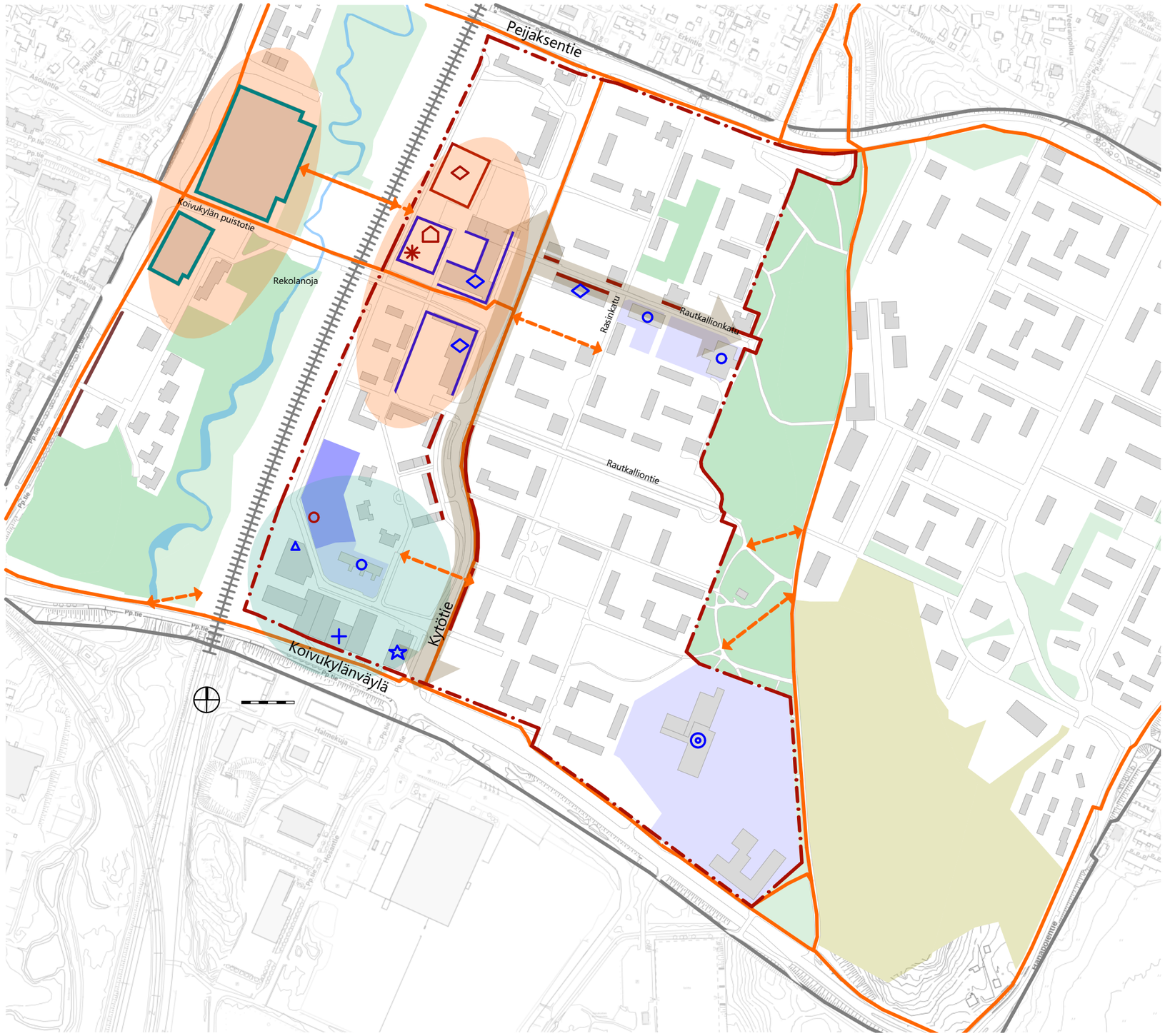
Näin radan itäpuolen palvelukeskittymä muodostaa tasapainoisen vastakappaleen länsipuolen nykyisille keskustatoiminnoille, jotka säilytetään ennallaan. Radan länsipuolella, Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varrella rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään lisäämällä viherelementtejä tai taidetta (turkoosi viiva), mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja visuaalista ilmettä.

Rautkallionkatu säilyy pienten palveluiden alueena, ja sen itäpäässä sijaitseva päiväkoti jää edelleen käyttöön. Päiväkotirakennukset ovat kuitenkin lähestymässä käyttöikänsä loppua, joten asemakaavamuutoksessa alueelle kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa palvelutarjontaa, esimerkiksi toteuttamalla päivähoitotilojen yhteyteen lastenkulttuurin tai perheiden palveluita.

Eteläisemmässä palvelukeskittymässä painottuvat julkiset palvelut, kuten terveysasema, vanhusten palvelutalo ja päiväkoti. Päiväkodin piha-aluetta laajennetaan nykyiselle puistoalueelle, ja päiväkotia voidaan tarvittaessa laajentaa uudisrakentamalla.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

V. Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut



Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Lähivirkistysalue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Puisto
- Yleisten rakennusten kortteli
- Rautatie
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Liike-/ toimistotila

Kehitysehdotukset

- Palvelukeskittymä
- Hyvinvointipalvelut
- Yleisten rakennusten kortteli
- Kivijalkatilapainotteisena kehitettävä katutila
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kaupunkikulttuuritalo
  mm. kirjasto, liikunta- ja harrastustiloja nuorisolle, aikuisopiston tiloja, asukastila, kahvila
- Päiväkoti
- Kirjasto
- Liike-/ toimistotila

Kartta, jossa on esitetty alueen elinkeinojen ja palveluiden kehitysehdotukset

6.8. Liikenne

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autoliikenne ohjataan pääosin kokoojakaduille, kuten Kytötielle ja Koivukylän puistotielle, sekä tietyille tonttikaduille, kuten Rautkalliontielle, Karsikkokujalle, Kytökujalle ja Viitakujalle. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuina, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarungon kartassa. Asemaympäristöön ehdotettu merkittävä uudisrakentaminen on tuonut esiin tarpeen huoltoliikenteen yhteydelle Hakokujalta Varvikkokujalle, ja tämä yhteystarve on huomioitu suunnittelussa.

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä, että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään osoittamalla uusia keskeisiä yhteyksiä Rasinkadun ja Kytötien sekä Virpikujan ja Kytötien välille. Lisäksi luodaan suoria kävelyreittejä Koivutorilta radan länsipuolen kortteleihin. Nykyisiä kävely- ja pyöräilyreittejä parannetaan tekemällä niistä viihtyisiä ja laadukkaita, mikä lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Joukkoliikenteen pysäkeille, kuten juna-asemalle ja bussipysäkeille, johtavat kävelyreitit toteutetaan turvallisina ja korkealaatuisina.

Kytötiellä ostarin edustalla sekä Koivukylän puistotiellä kauppojen ja junaradan välisellä alueella jalankulun asemaa korostetaan parantamalla ylitysmahdollisuuksia esimerkiksi shared space- tai hidaskaturatkaisuilla, jotka lisäävät turvallisuutta ja sujuvuutta.

Rasinkadun pohjoispäässä Peijaksentien ylittävä silta puretaan. Yhteys Rasinkadulta Peijaksentien varteen korvataan portailla, ja Peijaksentien ylitys toteutetaan suojatien avulla.

6.9. Taide

Taide säilyy edelleen osana Koivukylän kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Tavoitteena on tuoda Koivukylän kaavarunkoalueelle julkista taidetta, kulttuurista taidetoimintaa sekä designia.

• kaupunkikulttuuritalon yhteyteen toteutetaan julkinen taideteos prosenttiperiaatteella. Hankesuunnitteluvaiheessa on osoitettava riittävä budjetti näyttävälle, osaltaan kaupunkitilaa määrittävälle teokselle.

• Koivukylä-lenkin varrelle toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa ja designia. Taide voi olla myös hyvin pientä ja intiimiä, mutta kestävää.

Lisäksi tunnistettiin mahdollisuuksia suunnitella yhteisöllisyyttä tukevia tapahtumia yhteistyössä taiteilijoiden kanssa, esim. puistojen uudistamisen yhteydessä.

Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

VI. Teemakartta - Liikenne

Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Kävelyhubi
  Kävelyhubit ovat kaupungin keskeisimpiä kävelyalueita, niillä on paljon erilaisia syitä liikkua ja ne sijoittuvat tiiveimmän yhdyskuntarakenteen alueelle.
- Kävelyhubin ympäristö
  Kävelyhubien ympäristöksi lasketaan kävelyhubeja ympäröivä tiivis alue, jossa on edelleen paljon kävelytarpeita ja asutusta tai työpaikkoja, mutta joka ei kuitenkaan ole keskeisintä keskustatoimintojen aluetta.
- Autotiet
- Kävelykadut
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Joukkoliikenteen reitti
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Ulkoilureitit
- Bussipysäkki
- Koivukylän asema
- Kaupunkipyoräasemat
- Ylikulku
- Alikulku

Kehitysehdotukset

- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Koivukylä-lenkki
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Huoltoliikenteen yhteystarve
- Poistuva ylikulku
- Kävely-yhteyden parantaminen katutasossa
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

Kartta, jossa on esitetty alueen liikenteen kehitysehdotukset

7. Kaavarungon toteutettavuuden arviointi

Kaavarunko laadittiin yhdistämällä skenaariovaiheessa muodostettujen skenaarioiden parhaat puolet. Vaikka tavoitteena oli hyödyntää kaikkien skenaarioiden vahvuuksia, eri osa-alueiden ristivaikutuksia on tarpeen tarkastella uudelleen. Tässä osiossa arvioidaan kaavarungon vahvuuksia ja heikkouksia toteutettavuuden näkökulmasta.

Vahvuudet

Kaavarunkotyössä tunnistettiin ja korostettiin alueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön arvoja. Näiden arvojen pohjalta luotiin tulevaisuuden visio, jossa oikein mitoitettu täydennysrakentaminen tasapainottaa kasvua ja viheralueiden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys huomioidaan parantamalla alueen pitovoimaa ja vetovoimaa. Asukkaiden osallistuminen alueen kehittämisprosessiin on oleellinen osa asemakaavamuutosta.

Kaavarunko toteutettiin kaupungin sisäisenä työnä, mikä edellytti laajaa monialaista yhteistyötä. Tämä toimintatapa tunnistettiin tärkeäksi ja sitä pyritään jatkamaan myös tulevissa vaiheissa.

Heikkoudet

Kaavarungon alueella kaupungin maanomistus on vähäistä. Kaavarungossa esitettyjen toimenpiteiden toteutuminen edellyttää asuinkortteleiden täydennysrakentamista, joka puolestaan riippuu yksityisten maanomistajien tahtotilasta.

Pysäköintilaitoksien toteuttaminen on yleensä vaikea. Lisäksi pysäköintijärjestelyjen uudelleenorganisointi vaatii monitahoista yhteistyötä ja omistajien yksimielisyyttä, mikä voi hidastaa prosessia.

Kaavarungon toteuttamiseen tarvitaan kannustimia, joita on syytä tarkastella asemakaavamuutosten yhteydessä. Vantaan kaupungilla on jo käytössä kannustimia, kuten se, että asunto-osakeyhtiöiltä peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Lisäksi kaupunki hyvittää täydennysrakentamisen kohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen kustannuksia säilytettävien rakennusten osalta (Vantaan kaupunki, 2022). Havukosken alueellisen eriytymisen pysäyttäminen vaatisi nykyistä vahvempia kannustimia.

Mahdollisuudet

Kaupunkiuudistushankkeissa on usein keskitytty purkavaan saneeraukseen, joka on suoraviivainen keino parantaa eriytyneiden alueiden imagoa. Tämä toimintatapa ei kuitenkaan ole aina toimiva tai riitävä. Siksi Havukoskella pyritään toisenlaiseen toimintatapaan, jossa korostetaan alueen olemassa olevia arvoja ja parannetaan vetovoimaa säilyttäen ja hyödyntäen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tavoitteena on suosia vähäpäästöistä rakentamista ja resurssiviisaita ratkaisuja.

Elinkaarikustannusten näkökulmasta korotetut asuinrakennukset ovat myös kannattavampia kuin samankokoinen uudisrakentaminen (Ympäristöministeriö, 2021). Jos kaavarungon ehdottamat toimenpiteet onnistuvat, Havukoskesta voi tulla kestävän kaupunkiuudistuksen edelläkävijä.

Alueella on jo vahvaa yhteisötoimintaa, jota on vahvistettu Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) toimenpiteillä. Kaupungin työntekijät tekevät tiivistä yhteistyötä asukkaiden kanssa, mikä helpottaa joidenkin toimenpiteiden toteuttamista esimerkiksi taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

Uhat

Kaavarunko esittää asuinkerrostalojen korottamisen ensisijaisena täydennysrakentamisen muotona. Parhaassa tapauksessa taloyhtiöt voisivat hyödyntää lisärakennusoikeutta peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä toimintamalli toimii kuitenkin parhaiten kaupungin keskustassa tai asuinalueilla, joilla asuntomarkkinat ovat vahvat.

Havukoskella toivotaan, että tuleva kaupunkikulttuuritalo nostaa alueen kiinteistöjen arvoa ja luo edellytykset taloudellisesti kannattavalle rakennusten korottamiselle. Korotusten toteutuminen kuitenkin riippuu oikeasta ajoituksesta ja useiden eri tekijöiden onnistuneesta yhteensovittamisesta, mikä voi osoittautua haastavaksi. Lisäksi toimijoiden kiinnostus korotusten toteuttamiseen on melko epävarmaa.

Kaavarungon työstövaiheessa ei ollut saatavilla kattavaa kuntokartoitusta suojelluista asuinrakennuksista. Asemakaavamuutoksen yhteydessä saattaa syntyä tarve arvioida purkumahdollisuutta, mikäli kuntokartoitus antaa siihen perusteita.

8. Lähteet

Aaltonen, P.;& Savela, E. (2024). Näkökulmia päiväkoti- ja kouluse-gregaatioon. Noudettu osoitteesta Yleissivistävän koulutuksen ja varhaiskasvatuksen kansainvälisyyspäivät 3.- 4.10.2024: https://www.oph.fi/sites/default/files/documents/B3_C2%20Yhteinen%20koulu%20hanke%20N%C3%A4k%C3%B6kulmia%20koulusegregaatioon%20_0.pdf

Ammunet, A. (2007). Havukoski, Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet. Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Halonen, J.;Pasanen, T.;Turunen, A.;Tiitu, M.;Nyberg, E.;Viinikka, A.;. . . Lanki, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-980-1

Health City Finland Oy. (ei pvm). Koivukylän verso. Noudettu osoitteesta https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?-doctype=3&docid=1170155&version=1

Helsingin kaupunki. (2013). Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus. Noudettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Hietanen, R. (1987). Koivukylä - erityinen alusta lähtien : Koivukylän huolto oy 15 vuotta, 1972-1987. Koivukylän huolto.

Hirvonen, S. (2005). Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan Kaupunki.

Lindroth-Vanhala, C. (2018). Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.

Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt . (2022). Noudettu osoitteesta https://uudenmaanliitto.fi: https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf

Museovirasto. (22. 12 2009). Noudettu osoitteesta https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1509

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736. (12. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000001736

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087. (21. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000007087

Pesonen, P. (2018). Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018. Vantaan kaupunki.

Rajamäki, R.;& Kuusisto, N. (2021). Havukosken pihat toiminnallisena arvoympäristönä MAR-E1035 - HISTORIALLISET MAISEMAT.

Rikoksentorjuntaneuvosto. (2014). Koivukylän turvallisuushanke. Noudettu osoitteesta https://rikoksentorjunta.fi/documents/5235988/5659887/Koivukyl%C3%A4.pdf/62c73468-8a30-44e9-99a0-f84786fb99bd/Koivukyl%C3%A4.pdf?t=1510680107000

Tampereen kaupunki. (2023). Erilaisten alueiden Tampere. Noudettu osoitteesta https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere_erilaistenalueidentampere_raportti.pdf

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL 2022. (ei pvm). StrateGIS : karttapohjainen menetelmä asuinalueiden suunnittelun tueksi. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Tiitu, M.;Viinikka, A.;Nyberg, E.;Vierikko, K.;Heikinheimo, V.;Halonen, J.;& Pasanen, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Vaattovaara, M.;Joutsiniemi, A.;Bernelius, V.;Page, M.;Rönnberg, O.;Stjernberg, M.;. . . Jama, T. (2023). Re:Urbia : Lähiöiden segregaatiohaaste ja tulevaisuus. Noudettu osoitteesta https://helda.helsinki.fi/items/668ac746-e7f6-4a79-8c07-652d0dd7ee6a

Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama. (2022). Pientalot kaupungissa - Asuntopolitiikan ja kaavoituksen käyttämätön resurssi.

Vallinoja, M.;& Suksi, E. (2021). Metsään laskeutunut kompaktikaupunki. Mar-E1035 Historialliset maisemat studio.

Vantaan kaupunginmuseo, Kulttuuriympäristötietokanta Kirsti.

Vantaan kaupunki. (2022). Miltä Havukoski näyttää tulevaisuudessa? Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/ajankohtaista/uutinen/milta-havukoski-nayttaa-tulevaisuudessa

Vantaan kaupunki. (2022). Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset-saavutettava-08032023.pdf

Vantaan kaupunki. (2023). Koivukylä - Kehittämissuunnitelma. Noudettu osoitteesta https://storymaps.arcgis.com/collections/eef56c86c8cd496896f7071561d816e5?item=5

Vantaan kaupunki. (2023). Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/talous-ja-strategia/myonteisen-erityiskohtelun-toimintaohjelma

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Vantaan kaupunki. (2023). Sosiaalisesti kestävä Vantaa - Strategiateeman suunnitelma 2023-2025. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Sosiaalisesti%20kestava%20Vantaa%20MEK%202023_2025.pdf

Vantaan kaupunki. (2024). Havukosken nuorisotila. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/toimipiste/havukosken-nuorisotila

Vantaan kaupunki. (2024). Koivukylän alueen päiväkotien sisäilma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/paivakotien-sisailmatiedotteet/koivukylan-alueen-paivakotien-sisailma

Vantaan kaupunki. (2024). Kytöpuiston koulun peruskorjaus alkaa kesällä / Tiedote 16.5.2024. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/koulujen-sisailmatiedotteet/kytopuiston-koulun-sisailma/kytopuiston-koulun-peruskorjaus-alkaa-kesalla-tiedote-1652024

Vantaan kaupunki. (2024). Vantaan väestökehitys ikäryhmittäin. Noudettu osoitteesta https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZDhlNTM4NmItMjczYi00NWIzLWI5OGItODc0ZTYzNjI0ZTU0IiwidCI6ImRhZDVkNjJjLTk4MzAtNGRiMC05YzE1LTg5YmVmY2M1Y2YzZSIsImMiOjh9

Vantaan kaupunki/ WSP. (2023). Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys - Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-16012023.pdf

Vantaan kaupunki/Ramboll. (2023). Korson ja Koivukylän kaupallisen selvitys. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1100741-1137890-Korso-Koivukyl%C3%A4%20kaupallinen%20selvitys%20LOPPURAPORTTI%2019.12.2023.pdf

Vantaan kaupunkisuunniiteluyksikkö. (06.10.1999). 001299 Asemakaavamuutoksen selostus. Vantaan kaupunki.

Vihreä ja Virtaava Vantaa, Vantaan kaupunki. (ei pvm). VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva YK0050. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Viherrakenteen-kehityskuva-kala15052024-poydalla.pdf

Ympäristöministeriö. (2021). Noudettu osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 13 §

Luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 3.8. - 7.9.2020 annetuista mielipiteistä / 072500, 74. Havukoski, Koivukylän kaavarunko

Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Vastine**
NRO 1 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES) 12.8.2020	Kaava-alueen eteläpuolella, noin 100 metrin päässä, sijaitsee Vantaan Energian Koivukylän lämpökeskus. Kohteessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti ja laitos on velvollinen laatimaan toiminnastaan toimintaperiaateasiakirjan. Lämpökeskuksen onnettomuuksien aiheuttamat vaarat on syytä ottaa huomioon kaavarunkotyön jatkosuunnitellussa.	Varsinaisessa kaavarunkotyössä ei ole ehdotuksia alueelle. Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 2 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 24.8.2020	Alueen joukkoliikennettä on suunniteltu uudelleen osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Suunnitelman mukainen liikenne käynnistyy syksyllä 2021. Osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa otetaan Koivukylän juna-aseman länsipuolella sijaitseva bussiterminaali uudelleen käyttöön. Koivukylän aseman aluetta suunniteltaessa seudun esteettömyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tärkeänä yksityiskohtana on juna-aseman	Aseman ympäristön esteettömyys ja juna-aseman vaihtojen sujuvuus on huomioitu kaavarunkotyössä. Kaavarunkokartassa on esitetty kävelyn ja pyöräilyn yhteystarpeet sekä alueita, joilla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Bussiterminaalin toiminta huomioidaan jatkosuunnittelussa. HSL otetaan mukaan alueen jatkosuunnitteluun.

	vaihtojen sujuvuus alueen bussipysäkeiltä ja terminaalista. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.	
NRO 3 Asukas 1 27.8.2020	**1) Autopaikkojen rakentamisvelvoite** Mielestäni kaupungin velvoittavuus autopaikkojen rakentamiselle on monessa mielessä järjetön. Ensinnäkin autopaikkoja on aivan riittävästi asukkaiden käyttöön, sillä meidänkin taloyhtiössä on tyhjillään olevia autopaikkoja. Keskusta-alueella tarvitaan siis autoja vähemmän. Toivoisin, että autopaikkojen rakentamisvelvoitteesta luovuttaisiin ja taloyhtiöt voisivat luopua hankkimastaan lisämaasta. **2) Keskusta-alue (kytötien ja radan välinen alue)** Mielestäni keskusta-alueen tulisi olla tiivis, jotta se täyttäisi keskustan määritelmät muun muassa palvelutasoltaan. Kytötien ja radanvälinen keskusta-alue tulisi siis olla tiiviisti rakennettu, joka sopisi arkkitehtonisesti korkeisiin taloihin havukosken puolella. **3) Alueen tiivistäminen** Mielestäni keskusta-aluetta voisi tiivistää huomattavasti nykyisestä, jotta koivukylä voisi kasvaa ja muodostua	**1) Täydennysrakentaminen ja autopaikat** Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista on osoitettu täydennysrakentamista. Poistuvat pysäköintipaikat on esitetty korvattavaksi keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla. Alueen pysäköinnin uudelleenjärjesteleminen tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutosvaiheessa. **2) Keskusta-alueen tiivistäminen** Kaavarunkotyössä on esitetty reipasta täydennysrakentamista keskusta-alueelle. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu nimenomaan aseman ympäristöön. **3) Rakennuksien suojelupäätökset** Kaavarunkotyössä esitetyn täydennysrakentamisen asemakaavamuutosten yhteydessä tulee rakennusperinnön

	palvelurakenteeltaan monipuolisemmaksi. Yksi keino voisi olla se, että rakennettaisiin suurien autoparkkien tilalle autohalleja maan päälle tai maan alle. Näin vapautuisi enemmän tilaa lisärakentamiselle. Toinen mahdollinen keino voisi olla se, että Kytötien pohjoispuoli koivutorin vierestä muutettaisiin kävelykaduksi ja/tai rakentamiselle sallituksi alueeksi. Tämä muodostaisi tiiviimmän, selkeämmän ja laajemman keskusta-alueen. Kolmanneksi, mielestäni alueiden suojeleminen estää järkevän aluekehityksen ja toivotun alueen tiivistämisen. Täten vastustan mahdollisesti suunniteltua koivukylän ostoskeskuksen suojelemista sekä myös sen vieressä Kytötien itäpuolella olevien talojen suojelua.	suojelumääräyksiä tarkistaa ja tarkentaa.
NRO 4 Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry 2.9.2020	- talokortteleiden viihtyisien viherpihojen sekä lähiviheralueiden säilyttäminen ja viheralueina kehittäminen on tärkeää. - tiivistamistä tulisi tehdä lähinnä vain aseman läheisellä keskusta-alueella. Tällä alueella rakennusten käyttötarkoitukset, muodot ja sijoittelu sekä kulkuväylät ja puistoalueet olisi järkevä suunnitella kokonaisuutena.	Tiivistämiseen, viheralueiden säilyttämiseen ja taiteeseen liittyvät mielipiteet ovat huomioitu kaavarunkotyössä. Liikenteeseen liittyvät mielipiteet koskevat kaavarungon ulkopuolella olevaa aluetta, joten niitä ei ole käsitelty kaavarunkotyössä.

	- LPA 74101 rakenetta tulisi parantaa ja sen nykyinen varikkokäyttö poistaa - liikenteen sujuvuutta - Asolanväylällä tulisi parantaa muuttamalla nykyiset valo-ohjatut risteykset kiertoliittymiksi. - Havukallion lähivirkistys- ja ulkoilualue tulee säilyttää. - kaavarunkoalueen viihtyisyyttä voidaan parantaa myös ympäristötaiteen keinoin.	
NRO 5 Vantaan Energia Oy 3.9.2020	Alueen tehokkuuden kasvattaminen täydennysrakentamisella lisää mahdollisesti tarpeita sähkön jakeluverkon- ja muuntamotiheyden kasvattamiselle. Sähköverkon muutostarpeet tarkastellaan aikanaan asemakaavojen muutoksissa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 6 Fingrid Oy 3.9.2020	Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.	-
NRO 7 Asukas 2 6.9.2020	Kytötien itäpuolinen alue on jo ahdettu täyteen kerrostaloja. Sinne ei pidä uusia suunnitella. Täytyy jäädä myös puistoja ja	Kaavarunkotyössä Kytötien itäpuolen ensisijaiseksi täydennysrakentamisen vaihtoehdoksi on esitetty korottaminen. Ostaria

	leikkipaikkoja. Kerrostalojen korkeutta taas voisi hyvin lisätä, kun vanhojen rakennusten käyttöikä tulee loppuun ja tilalle rakennetaan uusia. Koivukylän keskustaan asuntorakentaminen sen sijaan sopii hyvin, kuten alunperin suunniteltiinkin, ennen kaikkea juna-aseman tarjoamien erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien vuoksi. Samalla Koivutori täytyisi myös uudistaa, enkä näe täälläkään syytä rakennusten suojeluun. Jos ostari puretaan ja tilalle rakennetaan uusi siistimpi ympäristö, kirjasto sopisi tänne hyvin. Liiketilaa tarvitaan myös ja olisi toivottavaa, että alueella toimiville etnisille kaupoille löytyisi tilat myös tulevaisuudessa. Uusissa kauppa- ja ostoskeskuksissa tarjonta on valitettavan yhdenmukainen ja ketjupainotteinen. Pienyrittäjien on vaikea löytää näistä kohtuuhintaisia liiketiloja.	uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu aseman ympäristöön.
NRO 8 Vantaan kaupunginmuseo 7.9.2020	Havukosken kerrostaloalue on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta aluetta. Voimassa olevan yleiskaavan rajaus noudattaa maakuntakaavan rajausta. Alueelle on tehty vuonna 2007 rakennuskohtainen	Vantaan kaupunginmuseon mielipiteet ovat kokonaisuudessaan huomioitu kaavarunkotyössä, johon osallistuivat myös museon edustajat.

	inventointi. Päivitysinventointi tehtiin osana Yleiskaava 2020 työtä, ja sen perusteella museo ehdotti tulevaan yleiskaavan nykyistä pienempää aluerajausta, kuin mitä on osoitettu maakuntakaavassa. Museo on todennut yleiskaavatyön yhteydessä, että alueen arvot ovat yksittäisten rakennusten sijaan sidoksissa aluekokonaisuuteen, alkuperäiseen asemakaavaratkaisuun sekä korkeiden tornien rakennusten siluetin näkymiseeen kaukomaisemassa. Merkityksellisimmiksi kohteiksi alueelta on yleiskaavaluonnoksessa nostettu Rautkallion tornitalot ja niiden lähiympäristö. Museo pitää hyvänä, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulma on nostettu mukaan kaavarunkotyön tavoiteeksi. Vaikutusten arviointia tullaan tekemään kaavatyön aikana suhteessa kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavarunkotyön aikana tulee miettiä käytännön läheisesti suojelun	

	toteutumisen keinoja alueella, jonka rakennuskantaan kohdistuu runsaasti korjaus- ja muutostyötarpeita. Alueelle tulevaisuudessa suunniteltavalle uudisrakentamiselle tulee luoda sellaiset raamit, joissa otetaan huomioon alueen alkuperäiset suunnitteluperiaatteet. Kaavatyön aikana pohdittavaksi nousee myös se, miten nykyiset asemakaavaan merkityt suojelumääräykset ajavat asiaansa alueen arvojen vaalimisessa. Arkeologinen kulttuuriperintö: Laajemman tarkastuksen alueella Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitsee vanhemman kivikauden asuinpaikka Koivukylän risteys (mj. rek. tunnus 1000032828), joka on kiinteä muinaisjäännös. Kiinteät muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolailla (295/63), jonka mukaan kaavoituksessa täytyy huomioida suunnitelman vaikutukset kiinteään muinaisjäännökseen. Paikalla sijaitseva asuinpaikka edustaa alueen	

	vanhinta asutusta. Alueen suunnittelussa sen varhaisinta historiaa voisi käytää yhtenä vetovoimatekijänä, tuomalla sitä esiin esimerkiksi kyltein tai infotauluin.	
NRO 9 Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) 15.9.2020	Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.	Asia huomioidaan asemakaavamuutosvaiheessa.
NRO 10 Asukas 3 11.1.2024	Havukoskelle on jälleen suunnitteilla rakennuskaavan uudistusta. Olen iloinen, että meidät on huomioitu, mutta toivon myös, että nyt myös tapahtuu jotain. Vuonna 2017 meiltä vedettiin matto alta, mitään ei tapahtunut. Minäkin tyhmyyttäni äänestin mieleistäni vaihtoehtoa. Toivottavasti uudessa rakentamisessa otetaan huomioon, että vaikka kadut olisivat marmoria, niin ellei juottoloita saada pois, mikään ei muutu. Niitä on	Kaavarunkotyön keskeisiä tavoitteita ovat olleet alueen turvallisuuden lisääminen ja palvelutarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen. Kaavarunkotyössä osoitetaan mahdollisuuksia uusille julkisille ja yksityisille palveluille. Katutilan aktivoimiseen pyritään osoittamalla kivijalkatilaa.

	vieri vieressä. Jos saa tehdä ehdotuksen/toiveen, niin tarjotkaa vaikka Tokmannille kauppatilaa ja poliiseille päivystyspistettä. Täällä kaivataan molempia.	

14 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 911200 sekä tonttijako, 91 Länsimäki, 93 Vaarala ja 95 Rajakylä / Vantaan ratikka: Länsimäentie / SP**

VD/1560/10.02.04.00/2025
SP/TTA/MHA/VIK

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katuympäristölle sekä ratikkaan liittyville toiminnoille. Asemakaavan tilavaraukset perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin. Lisäksi kaavassa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) nro 91009 HSY:n paineasemaa varten.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen Vantaan ratikka -hankeen toteutuksen aikataulullisten syiden vuoksi, sillä Fazerintielle ja Rivieranraitiolle sijoittuvan pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeen suoja-aluemääräyksistä haetaan mahdollisesti poikkeamispäätös Aluehallintovirastosta ennen kaavaehdotuksen 931400 viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Asemakaava koskee katualueita kaupunginosissa 93 Vaarala sekä 91 Länsimäki.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 93 Vaarala, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 91 Länsimäki sekä korttelia 91009 ja katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95 Rajakylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katualuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä liikenne- ja raideliikennealuetta.

Tonttijako koskee korttelia 91009.

Hakija Vantaan kaupunki.

Alue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan eteläosassa Porvoonväylän pohjoispuolella sekä Länsimäen kaupunginosan pohjoisosassa ja pieniltä osin Rajakylän kaupunginosassa Porvoonväylän eteläpuolella. Alueeseen kuuluu Länsimäentien katualuetta Pallastunturintie-Rajakentäntien risteyksestä pohjoiseen Kehä III:n liittymälle asti, sekä vähäiseltä osin Fazerintien ja muiden Länsimäentiehen liittyvien katujen katualueita risteysalueilla.

Maanomistus
Kaupunki omistaa valtaosan Länsimäentien katualueesta ja osia Fazerintiestä sekä Rajakylän virkistysalueen. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä ja valtion omistuksessa. Kiinteistöt omistajineen: 92-91-9904-1, 92-91-9901-0, 92-91-206-1, 92-91-9903-9, 92-91-207-1, 92-91-207-2, 92-95-120-1, 92-95-120-2, 92-95-9903-5, 92-91-9903-8, 92-410-14-0, 92-410-12-5, 92-95-9901-0, 92-93-9901-0, 92-410-4-39, 92-410-13-54: Vantaan kaupunki; 92-410-16-0: Oy Karl Fazer Ab; 92-410-4-25, 92-410-4-32, 92-410-6-41, 92-410-6-40: Valio Oy; 92-895-2-42: Suomen valtio; 92-410-6-10, 92-410-6-11: Yksityinen.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan nro 931400 valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Porvoonväylän pohjoispuolella kaava-alueella on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY), asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Porvoonväylän eteläpuolelle sijoittuva kaava-alueen osuus sijoittuu asuinalueelle (A), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) sekä katukuvan kehittämisvyöhykkeelle. Etelästä Fazerintielle asti on osoitettu raitiotie. Lisäksi Porvoonväylän on liikennealuetta (L) ja sen kohdalle sijoittuu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ). Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kaava-aluetta halkoo kaksi virkistysyhteyttä, joista toinen yhtyy kaava-alueen luoteispuolelle osoitettuun ekologiseen runkoyhteyteen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Länsimäentiellä Fazerintien eteläpuolella Pallastunturintielle asti muuttamalla osa suojaviher-, virkistys- ja raideliikennealueista sekä kaavoittamattomista alueista katualueeksi ja muodostetaan uutta katualuetta Länsimäentiellä ja vähäiseltä osin Fazerintiellä Fazerintien risteyksestä Kehä III:lle asti. Rajakentäntie-Länsimäentie-risteyksen luoteispuolelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) HSY:n paineasemaa varten.

Asemakaavalla varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katuympäristölle sekä ratikkaan liittyville toiminnoille. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Asemakaavan tilavaraukset perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Kaavassa osoitetaan uusia ajoliittymäkieltomerkintöjä Länsimäentein varrelle. Porvoonväylän eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Länsimäen ja Rajakylän välistä kaupunginosarajaa muutetaan osin Rajakentäntien risteyksessä niin, että uusi ET-kortteli on kokonaan Rajakylän puolella. Kaavassa osoitetaan pohjavesialueiden rajaukset. Valion kiinteistöllä sijaitsevan työntekijöiden asuntolan suojaksi on osoitettu melueste. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu pohjaveden suojeluun, kaupunkikuvaan sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitio-tieverkostoa ja hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2025 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavamuutoksen alueelta 931400 saatiin 6 mielipidettä. Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki.

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelta nro 931400 julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä (MRL 63 § ja 6§). Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022 sekä 28.9.2023 ja päivityksistä tiedotettiin kaava-alueen maanomistajia. 28.9.2023 päivitetystä OAS:sta saatiin yhteensä 13 mielipidettä.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavoituksen vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen maanomistajille ja viranomaisille.

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Aviapoliksen alueen yleisötilaisuus järjestettiin 17.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla. Koko ratikan linjan suunnittelutilannetta koskevat verkkotilaisuudet on järjestetty 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 931400 valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 19.12.2022 sekä 11.1.2023. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 931400 vuorovaikutusaineistosta saatiin 1 mielipide.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki nro 931400 vuorovaikutusmateriaalia esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023. Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 931400 - Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus 931400 on ollut nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon jälkeen Vantaan ratikka -hankkeen mahdollisten Fazerintietä ja Rivieranraitiota koskevien vesilupatarpeiden ja aikataulullisten syiden vuoksi.

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.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavaehdotuksen 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus 931400 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta. Muistutukset eivät koskeneet Asemakaavaehdotuksen 911200 aluetta.

Lausunnot kaavaehdotuksesta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki
Kaupunginhallitus päätti 3.6.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 23 ja saatiin 13 kappaletta.

Telia, Eltel, Elisa ja Vantaan Energia lausuivat alueen kaapeleiden ja putkien huomioimisesta sekä siirroista.
Tukesilla ei ollut lausuttavaa.
Suomen luonnonsuojeluliitto
Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle.
Sipoon Energia
Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön (ET-kortteli nro 93201), mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).
Uudenmaan ELY-keskus
Fazerin vedenottamoiden lähi- tai kaukosuojavyöhykkeitä koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamat päätökset ja vyöhykkeet on tarpeen merkitä kaavakartalle. Pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti. Kaavamääräyksiin tulee lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä. Pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä tulisi täydentää. Kaavaselostuksessa mainittu PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. Viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä. On syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin virkistysalueiden melutason ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä. ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.
Gasgrid
Hankealueella sijaitsee maakaasun siirtoputki sekä siihen liittyvä venttiili- ja paineenvähennysasema. Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä.
HSL
Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja sen takia jää vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä.
Vantaan kaupunginmuseo
Kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja sp) liittyvät kaavamääräykset ovat

kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla.

Fingrid

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Ehdotamme, että kaapeli osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Uusiin suunnitelmiin tai suunnitelmien muutoksin tulee pyytää Fingridistä risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan. Pyydämme lähettämään tietoa kaavoituksen etenemisestä.

HSY

Alueella on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.

Tehdyt tarkistukset

Länsimäentie on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon jälkeen. Kaava sai nimen 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie.

Lisäksi Länsimäentien 911200 kaava-alueella korjattiin pohjavesialueen rajaus koskemaan koko pohjavesialuetta, pohjavesialueelle osoitettiin Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Länsimäentie-Rajakentäntie-risteykseen osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) muutettiin yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi nro 91009, ET-korttelille lisättiin kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa vesihuoltoon liittyvät rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat, ET-korttelille osoitettiin 170 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, tarkistettiin johtoaluevarauksia, lisättiin ohjeellinen hulevesialue, levennettiin Länsimäentielle osoitettua ylitysaluetta, tarkistettiin hule- ja pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä ja tehtiin piirustusteknisiä tarkistuksia.

Muutokset ovat olennaisia ja asemakaavamuutos nro 911200 on asetettava nähtäville.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki, 93 Vaarala ja 95 Rajakylä / Vantaan ratikka: Länsimäentie,
c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
d) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025
- Asemakaava ja asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2025
- Muistutukset ja vastineet 11.3.2025
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti, vs. Milja Halmkrona, p. 040 536 9606
asemakaava-arkkitehti Tea Taponen, p. 040 483 9054
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

911200

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki

VANTAAN RATIKKA: LÄNSIMÄENTIE

Vanda stad

VANDASPÅRAN: VÄSTERKULLAVÄGEN

Asemakaava
Kaupunginosa 91, LÄNSIMÄKI
Katualue.
Kaupunginosa 93, VAARALA
Katualue.

Detaljplan
Stadsdel 91, VÄSTERKULLA
Gatuområde.
Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatuområde.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 91, LÄNSIMÄKI
Katu- ja liikennealueet.

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katualue.

Kaupunginosa 95, RAJAKYLÄ
Kortteli 91009 sekä katu- ja virkistysalueet.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 91, VÄSTERKULLA
Gatu- och trafikområden.

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatuområde.

Stadsdel 95, RÅBY
Kvarteret 91009 och gatu- och rekreationsområden.

Tonttijako
Kortteli 91009.

Tomtindelning
Kvarteret 91009.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
VU	**Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.**	**Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.**
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Alueelle saa sijoittaa vesihuoltoon liittyvät rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat.	Byggnader, konstruktioner och tekniska utrymmen i anslutning till vattenledning får placeras i området.
	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.**
1	**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.**
93	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VAAR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
91009	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LÄNSIMÄENTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
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.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Byggnadsyta.**
et	**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
	Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.	Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.
va	**Vaara-alue.**	**Faroområde.**
s	**Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
ur	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Katu.	**Gata.**
	Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.	Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.
	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.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
y	**Ylitys.**	**Övergång.**
pv	**Tärkeä pohjavesialue.**	**Viktigt grundvattensområde.**
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.
	Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.	Gatu- och trafikområden ska planeras så att försämring av grundvattnets kvalitet kan förhindras. Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. Om byggandet sträcker sig närmare än två meter från grundvattenytan, vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.
	pv/2: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon kaukosuojavyöhyke.	pv/2: Vattentäktens fjärrskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/200/1.
	pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset.	I pv/2-området ska beaktas bestämmelserna om en skyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/2000/1 av den 7.7.2000 och Vasa förvaltningsdomstols beslut nr 01/0064/2 av den 4.5.2001.
lu	**Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.**	**Del av område där gatusluttning får placeras.**
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.	**Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.**
	Melueesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.	Bullerskydden ska planeras och byggas så att de håller en hög nivå stadsbildsmässigt.
	YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.	MILJÖFÖRHÅLLANDEN Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.
	Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuiitynojaan tai Westerkullanojaan 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 Kormängsbäcken eller Westerkullabäcken, 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.
	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.

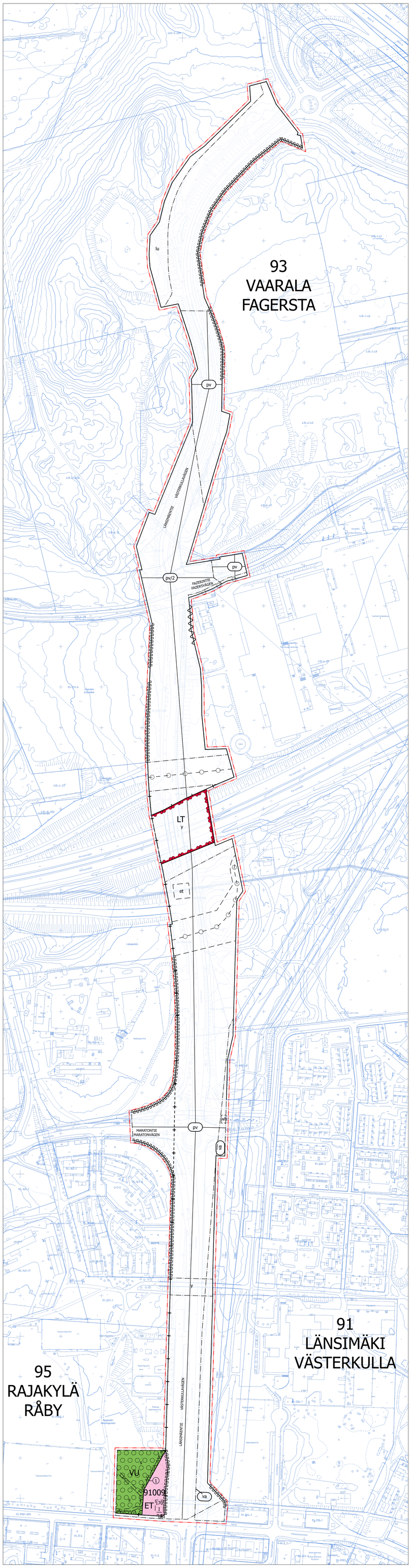
Milja Halmkrona, Aluearkkitehti, 26.2.2025 12.02

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__



911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie

VAARALA, LÄNSIMÄKI JA RAJAKYLÄ

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaava-karttaa nro 911200. Kaavoitus on tullut vireille 24.5.2022 numerolla 931400. Kaavatyön 931400 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022 ja 28.9.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Katualueita kaupunginosissa 93 Vaarala ja 91 Länsimäki.

Asemakaavan muutos:

Katualuetta kaupunginosassa 93 Vaarala. Katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 91 Länsimäki. Kortteli 91009 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 95 Rajakylä.

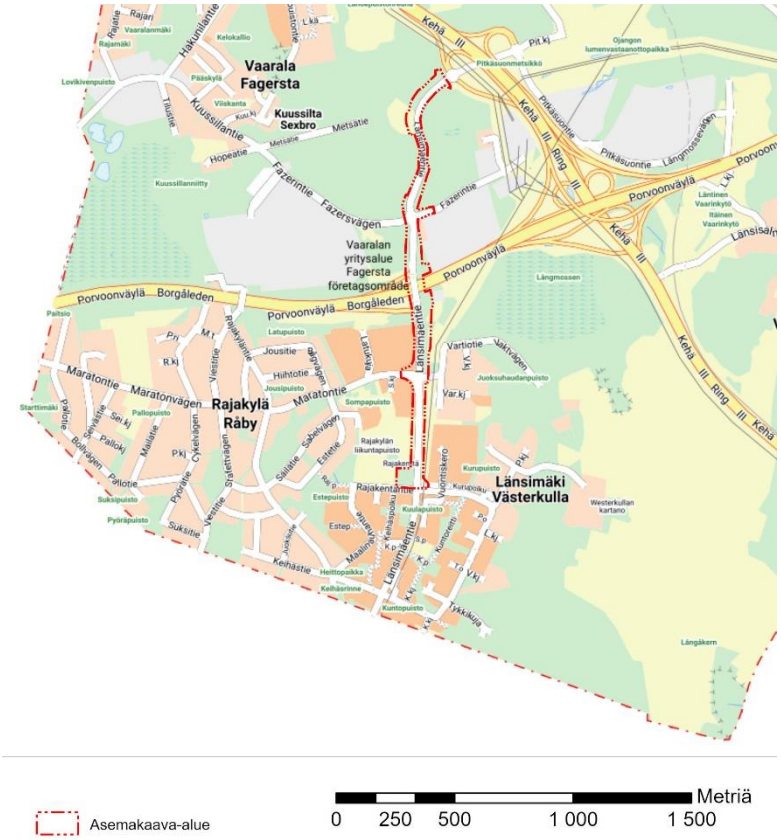
Tonttijako:

Kortteli 91009 kaupunginosassa 95 Rajakylä.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katuympäristölle sekä kadun rakenteille. Kaavassa tarkastellaan kiinteistöjen rajauksia suhteessa ratikan suunnitelmiin ja katualueiden tilantarpeisiin. Rajakentäntie-Länsimäentie-risteyksen viereen tarkastellaan HSY:n paineaseman sijoittamista yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle.

Kaavan laatija: Tea Taponen, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
tea.taponen@vantaa.fi, puh. 040 483 9054

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan eteläosassa Porvoonväylän pohjoispuolella sekä Länsimäen kaupunginosan pohjoisosassa ja pieniltä osin Rajakylän kaupunginosassa Porvoonväylän eteläpuolella. Alueeseen kuuluu Länsimäentien katualuetta Pallastunturintie-Rajakentäntien risteyksestä pohjoiseen Kehä III:n liittymälle asti sekä vähäiseltä osin Fazerintien katualuetta Länsimäentien risteysalueella.

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti kaupunkikartalla. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019, jonka pohjalta Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan jatkosuunnittelun aloittamisen 16.12.2019. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat.
- Kaavoitus tuli vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” nähtäville asettamisella 23.11.2020. Vantaan ratikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 17.9.2021.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta, joista 6 kpl koski suunnittelualuetta tai sen lähiympäristöä.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuudet 8.12.2020 (Länsimäki) / 9.12.2020 (Hakunila) / 16.12.2020 (Tikkurila) / 17.12.2020 (Aviapolis) sekä 23.9.2021 (suunnittelutilanne koko linjalla).
- Vantaan ratikan asemakaavaehdotus nro 911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie on aikaisemmin ollut osa ratikan Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaava-aluetta nro 931400, josta julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä. Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta.
- Ratikan katu- ja puistosuunnitelmien luonnokset valmistuivat kaavamuutosalueen osalta 2.3.2022 ja 31.3.2022 ja ne esiteltiin 30.3. – 12.4.2022, sekä 4.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11-13.12.2022.
- Katu- ja puistosuunnitelmaehdotukset valmistuivat 10.3.2023 sekä 13.3.2024 ja ne esiteltiin 19.6.-19.8.2024. Asemakaavaratkaisu perustuu katu- ja puistosuunnitelmaehdotuksiin.
- Kaikille avoimet ratikan infotilaisuudet järjestettiin 23.9.2021, 6.4.2022, 15.11.2022 ja 13.4.2023 ja 16.11.2023 (koko ratikan linja).
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 931400 valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Puhelinaikoja suunnittelijoille varattiin kaksi, 19.12.2022 sekä 11.1.2023. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Mielipiteitä vuorovaikutusaineistosta saatiin 1.
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 931400 luonnosta esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023.
- Kaikille avoin ratikan opastettu kiertoajelu järjestettiin 26.8.2023. Tilaisuudessa oli mahdollisuus tutustua ratikan suunnitelmiin kaupungintalolla ja ratikan suunnittelijoita oli tavattavissa.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.5.2023 esittää kaupunginhallitukselle, että 9.5.2023 päivätty asemakaavaehdotus 931400 asetetaan nähtäville. Esittelijä poisti asian 22.5.2023 kaupunginhallituksen kokouksen esityslistalta, koska kaavaan liittyen tuli lisää lähtötietoja, jotka vaativat kaavaratkaisun uudelleentarkastelua.

- Kaava-alueen nro 931400 rajausta muutettiin ja sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 28.9.2023. Mielipiteet päivitetystä OAS:sta pyydettiin 30.10.2023 mennessä ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nro 931400 nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus nro 931400 on ollut nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 23 kappaletta ja niitä saatiin 13 kappaletta. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta. Muistutukset eivät koskeneet Länsimäentietä. Kaavaehdotus 911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie on irrotettu kaava-alueesta nro 931400 omaksi kaava-alueekseen nähtävilläolon jälkeen.
- Uusi kaava-alue nro 911200 käsittää Länsimäentien välillä Rajakentäntie-Kehä III, vähäiseltä osin Fazerintien katualuetta ja muita liittyvien katujen risteysalueita sekä Rajakentäntie-Länsimäentie-risteyksen vierestä virkistys- ja erityisalueita.
- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukseen nro 911200 alueelle tehtiin seuraavat muutokset kaavaehdotuksen nro 931400 nähtävilläolon jälkeen:
    - Korjattiin pohjavesialueen rajaus koskemaan koko pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2).
    - Tarkennettiin hule- ja pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä.
    - Muutettiin Länsimäentie-Rajakentäntie-risteykseen osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ja korttelille osoitettiin korttelі nro 91009 ja tontti nro 1 sekä 170 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Korttelia koskien lisättiin kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa vesihuoltoon liittyvät rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat.
    - Tarkistettiin johtoaluevarauksia.
    - Lisättiin Vartiotien risteykseen ohjeellinen hulevesialue.
    - Levennettiin Länsimäentielle osoitettua ylitysaluetta.
    - Tehtiin piirustusteknisiä tarkistuksia.
- Asemakaavamuutoksen 911200 selostukseen on lisätty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen perusteella seuraavat lisäykset:
    - Lisättiin pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskevat päätökset lähtötietojen lukuun 2.1.2.
    - Lisättiin tieto Fingridin rakenteilla olevasta voimajohdosta saadun lausunnon mukaisesti lähtötietojen lukuun 2.1.3.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 8
2. Lähtökohdat 9
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 9
2.2 Suunnittelutilanne 20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 30
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 30
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 30
3.3. Asemakaavan tavoitteet 46
3.4 Asemakaavaratkaisu 47
4. Asemakaavan kuvaus 48
4.1 Kaavan rakenne 48
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 50
4.3 Aluevaraukset 50
4.4 Kaavan vaikutukset 51
4.5 Ympäristön häiriötekijät 62
4.6 Nimistö 62
5. Asemakaavan toteutus 62
6. Kaavatyöhön osallistuneet 62
7. Asemakaavan seurantalomake 64
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 66

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake 18.11.2024
- Asemakaavakartta ja -määräykset 11.3.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Pallastunturintie-Juoksuhaudanpuisto, Pallastunturintie välillä Länsimäentie-Suunnistajankuja, Juoksuhaudanpuiston ylikulkukäytävä ja puistoraitit, 58620-1.
- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Juoksuhaudanpuisto-Vartiotie, 58620-2.
- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Vartiotie-Porvoonväylä, 58620-3.
- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Fazerintie-Varikko, 58621-1.

- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Varikko-Kehä III, 58621-2.
- AFRY (10.3.2023). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Länsimäentie välillä Porvoontie – Fazerintie, Fazerintie välillä Länsimäentie - Valio, 58620-4.
- AFRY (13.3.2024). Vantaan ratikan katu- ja puistosuunnitelmien ehdotukset Fazerintie välillä Fazerila-Länsimäentie, 58624-2.
- Ratikan selvityksiä ja aineistoja: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/liikenne/vantaan-ratikka/selvityksia-ja-aineistoja
- Nieminen, M., Koskimies, P., Makkonen, H., Manninen, E., Manninen, O. & Vasko, V. 2021: Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021. Koosteraportti. – Faunatican raportteja 38/2021. 16.3.2022.
- Vantaan ratikka Design Manual, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikka Design Manual, Liite 1 Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvitys, Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 9.10.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, Pyöräliikenteen tarkastelut ratikan varrella, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 25.9.2020
- Vantaan ratikka, Ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelu, Golder Associates Oy, 13.8.2020
- Vantaa ratikka, Maisema ja kaupunkikuva, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2020
- Vantaan ratikka, Resurssiviisauden suuntaviivat, Sitowise Oy, 13.5.2020
- Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikan hulevesiselvitys (yleissuunnitelman liite 11), WSP Finland Oy, 30.4.2019
- Vaaralan raitiotielinjauksen ja Varikon pohjavesivaikutusten arviointi, Sitowise, 21.3.2022
- Vantaan ratikka, Seloste ratalinjauksen tärinäarvioinnista (yleissuunnitelman liite 13), WSP Finland Oy, 18.9.2019
- Vantaan ratikka, Hankearviointi (yleissuunnitelman liite 14), WSP Finland Oy, 10.9.2019
- Vantaan ratikka, Investointikustannukset (yleissuunnitelman liite 15), WSP Finland Oy, 26.6.2019
- Resurssiviisauden tiekartta, Vantaan kaupunki 2022
- Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018, Vantaan kaupunki
- Vantaan metsänhoidon periaatteet 2017–2030, Vantaan kaupunki 2017
- Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki 2016
- Vantaan väestö 2023/2024. Vantaan kaupunki.
- Tietoa Vantaasta Tietoa Vantaasta | Vantaa
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki 2005
- Vantaan ratikan itäisen osuuden tärinä- ja runkomeluselvitys, Afry & WSP, 18.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvitys, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 1.1, Nykytilanteen päiväajan melutasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 3.3, Raitioliikenteen enimmäisäänitasot ilman meluntorjuntaa, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan meluselvityksen liite 4.1, Yhteismelutilanne suunniteltu meluntorjunta päiväajan keskiäänitasot, Sitowise Oy, 31.1.2023.
- Vantaan ratikan kaavarunkoluonnoksen liikenteelliset vaikutukset. WSP 31.8.2022

- Vantaan raitiotien kiinteistötaloudellinen analyysi. Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022.
- Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023. Vantaan kaupunki
- Vantaan ratikan kaupunkitaloudelliset vaikutukset, FCG, 31.3.2023

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila eri liikennemuotojen vaatimalle tilalle ja siihen liittyvälle katuympäristölle sekä kadun rakenteille Länsimäentiellä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä Länsimäentiehen liittyvillä risteysalueilla, leventämällä ja osoittamalla uutta katualuetta. Rajakentäntie-Länsimäentie-risteyksen luoteispuolelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) HSY:n paineasemaa varten.

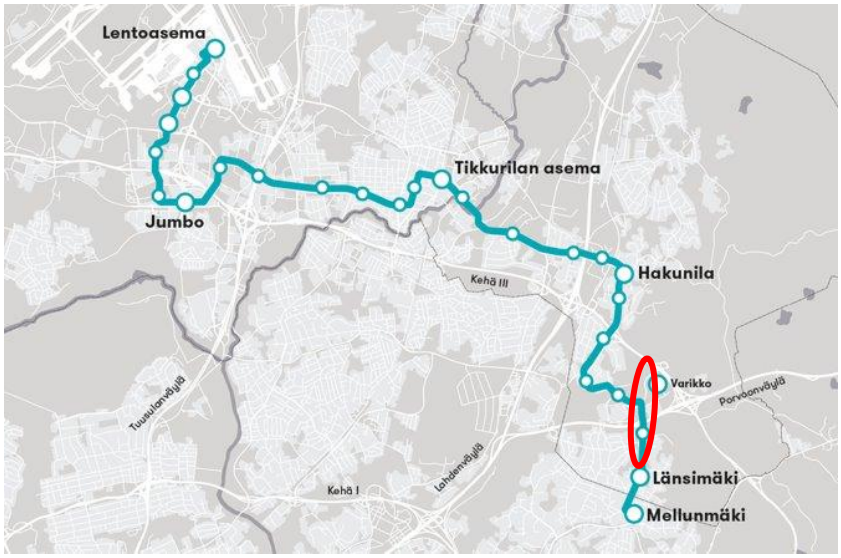
Asemakaavan tilavaraukset perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksiin. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Länsimäentielle ja Fazerintien risteysalueelle välillä Fazerintie-Kehä III sekä Länsimäentien itäpuolelle välillä Vartiopuisto-Porvoonväylä osoitetaan uutta katualuetta. Porvoonväylän eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Länsimäen ja Rajakylän välistä kaupunginosarajaa muutetaan osin Rajakentäntien risteyksessä niin, että uusi ET-kortteli on kokonaan Rajakylän puolella. Kaavassa osoitetaan pohjavesialueiden rajaukset. Valion kiinteistöllä sijaitsevan työntekijöiden asuntolan suojaksi on osoitettu melueste. Kaavassa annetaan pohjaveden suojeluun, hulevesiin, katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen, kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä.

Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä lisätään kestävää ja esteetöntä liikkumista, mahdollistetaan kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistetään alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulee merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa ja hanke on osa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelmaa sekä valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä MAL-sopimusta.

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

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2025 työohjelmassa.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.



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

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Itä-Vantaalle; Vaaralan, Länsimäen ja Rajakylän kaupunginosiin. Vaaralan kaupunginosa sijaitsee kaupungin rajalla Porvoonväylän ja Kehä III:n muodostamassa kolmiossa. Porvoonväylän eteläpuolella Länsimäentie sijaitsee Rajakylän ja Länsimäen kaupunginosien rajalla. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin seitsemän kilometriä ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle noin 12 kilometriä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 11,9 ha.

Kuva 3. Suunnittelualue esitettynä ilmaperspektiivistä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alueen eteläosassa maisemaa hallitsevat katualueet, niihin rajautuvat puustoiset viheralueet sekä Länsimäentiehen rajautuvat kerrostalo- ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueet. Länsimäentien ja Rajakentäntien risteykseen sijoittuu puustoinen lähivirkistysalue, jonka maisemallinen merkitys on osoitettu asemakaavassa. Kaava-alueen pohjoisosassa Länsimäentietä reunustavat metsäalueet ja kallioleikkaukset.

Luonnon monimuotoisuus

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

Kaava-alueen reunamilla on kuusi- ja mäntyvaltaisia metsäisiä alueita, joista pohjoisimmat alueet sijoittuvat Kuussillan laajan metsäalueen reunamalle, joka on osa Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettua ekologista runkoyhteyttä (kuva 5 nro 1). Kyseessä on metsäinen yhteys, joka on maakunnallisestikin merkittävä. Kaava-alueen yli sijoittuu ekologisen verkoston kaksi itä-länsisuuntaista paikallista yhteyttä (kuva 5 nrot 2–3), joista pidempi ulottuu Länsisalmesta Helsingin suuntaan Porvoonväylän eteläpuolella ja lyhyempi sijoittuu Vartiopuisto-Rajakylän koulu-Sompapuisto-välille. Lisäksi kaava-alueen vieressä sijaitsee pohjois-eteläsuuntainen paikallinen yhteys (kuva 5 nro 4) Länsimäentien länsipuolella, Porvoonväylän ja Fazerintien välisellä alueella ja Fazerintien yli. Yhteydet ovat monin paikoin tilaltaan häviäviä tai heikentyviä.

Kuva 4. Kuussillan alueen luontotyyppikohteiden rajaukset arvoluokkineen. Ote Länsimäen ja Kuussillan kaavarunkojen luontoselvityksestä (Faunatica Oy 2020).

Kuva 5. Alueen ekologiset yhteydet. Kaava-alueen likimääräinen sijainti ympyröity sinisellä katkoviivalla.

Kuva 6. Lahokaviosammaleen ydinalueiden rajaukset. (Faunatican raportteja 38/2021) Kaava-alueen likimääräinen sijainti mustalla viivalla.

Sammalet

Länsimäen ja Kuussillan alueilta suoritetun luontoselvityksen yhteydessä kaava-alueen pohjoisosan reunamilta havaittiin lahokaviosammalta. Stabiilimmat lahopuustoiset vanhat ja varttuneet metsät Kuussillassa ja Slättmossenissa pitävät huolen lajin edellytyksistä alueella, vaikka hieman käsitellymmissä osissa saattaakin tulla katkoja lahopuun tarjonnassa. (Faunatica Oy, 2020).

Linnut

Kuussillan selvitysalueella, kaava-alueen lähellä, pesii monimuotoinen ja runsaslukuinen linnusto. Erityisesti huomioitavien lajien osuus koko lintumäärästä on huomattava. Pesimäkaudella 2020 kaava-alueelta tunnistettiin erityisesti huomioitavia lintulajeja tikli ja käki. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ei kaava-alueelta havaittu. Kaava-alueen lähelle sijoittuu pesimälinnustolle arvokkaaksi arvotettu alue. Luontoselvityksessä todetaan, että säilyttämällä nämä reheväkasvuisimmat, iäkkäimmät ja luonnonmukaisimmat metsäalueet voidaan turvata Länsimäen alueen linnuston monimuotoisuutta tulevaisuudessakin. *(Faunatican raportteja 38/2021)*

Kuva 7. Pesimälinnustolle arvokas osa-alue Kuussillan selvitysalueella kuvassa vihreällä katkoviivalla. (Faunatican raportteja 38/2021)

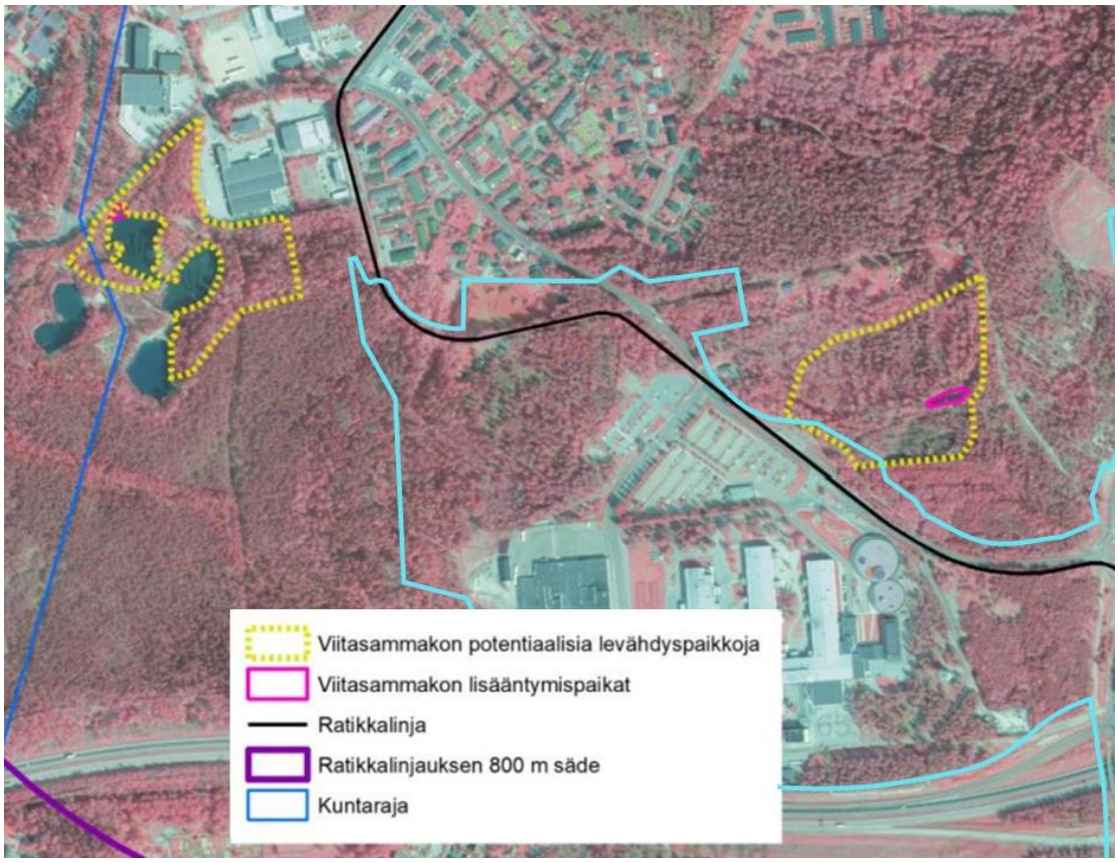
Lepakot

Kaava-alueen läheltä, Kuussillan metsäalueelta tehtiin vuonna 2020 lukuisia havaintoja pohjanlepakosta sekä viiksi-/isoviiksisiipasta. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan erittäin joustava laji. Viiksi- /isoviiksisiipat ovat vaateliaampia, ja esiintyvät tyypillisesti metsissä. *(Faunatican raportteja 38/2021)*

Kuva 8. Kuussillan lepakkoalue osoitettu violetilla värillä. (Faunatican raportteja 38/2021)

Viitasammakko

Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu Fazerilan lammikko, joka on todettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammikon ekologista tilaa ja yhtenäisyyttä, ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Luontoselvityksessä lammikon ympäristöön on osoitettu hahmotelma viitasammakon potentiaalista levähdyspaikkaa. *(Faunatican raportteja 38/2021)*

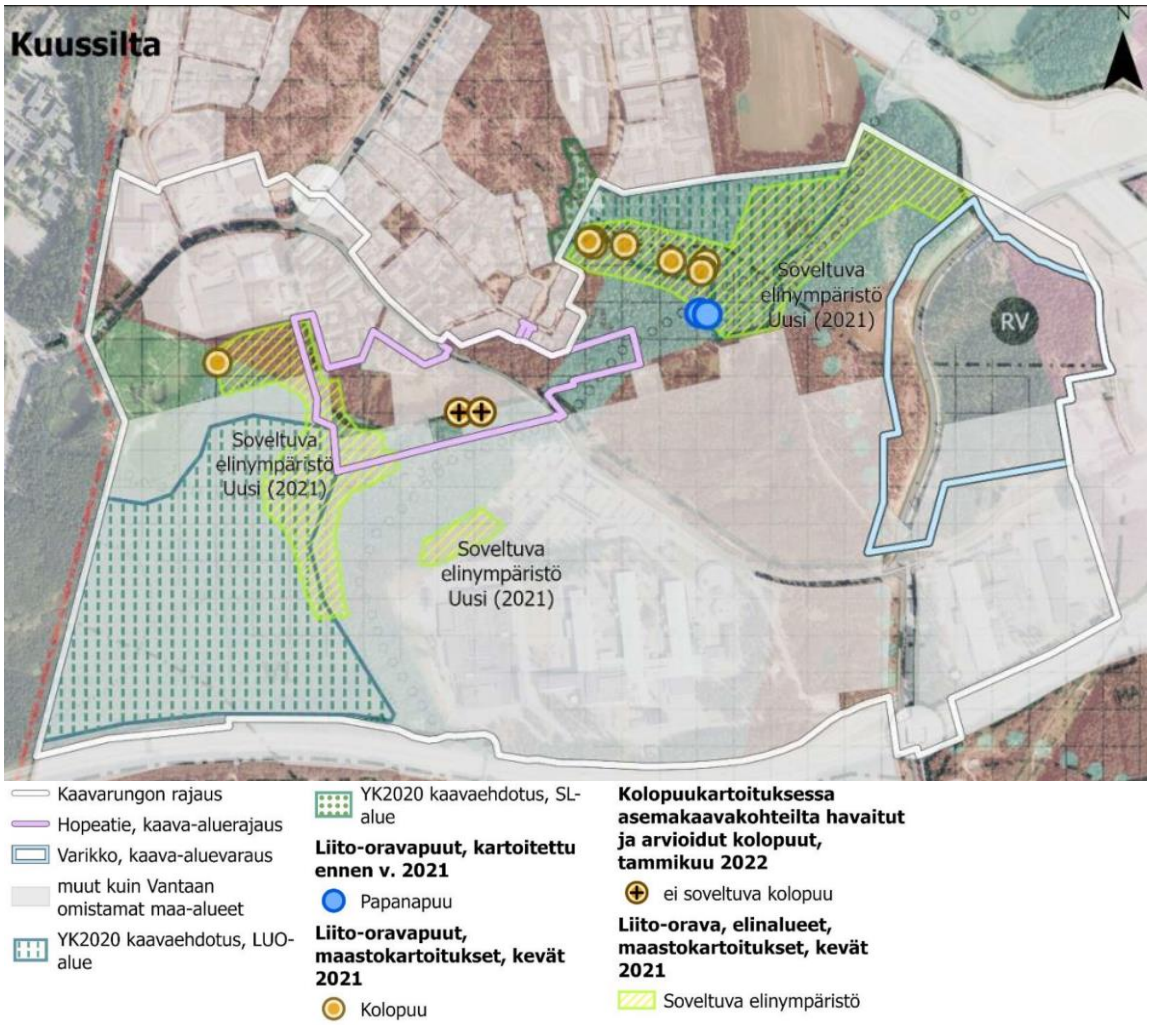


Kuva 9. Hahmotelma viitasammakon potentiaalisista levähdyspaikoista lisääntymispaikkoja ympäröivillä maa-alueilla. (Faunatican raportteja 38/2021).

Liito-orava

Kuussillan alueelta on tehty liito-oravahavaintoja vuosina 2020 ja 2021. Havainnot jäävät kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle. Kevään 2021 aikana Kuussillan alueen liito-oravatilanne kartoitettiin kahteen kertaan kevään eri vaiheissa: huhti- ja toukokuussa. Liito-oravasta ei tehty Kuussillan kaavarunkoalueella papanahavaintoja kummallakaan kartoituskäynnillä keväällä 2021. Kaavarunko-alueelta kuitenkin paikallistettiin liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita sekä useita kolopuita. Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt sijaitsevat Kuussillan pohjoisosassa ja Fazerin tehdasalueen luoteispuolella, Kuussillanniityssä. Soveltuvat alueet sijoittuvat suurimmaksi osaksi alueille, jotka on Vantaan yleiskaavaehdotuksessa 2020 merkitty LUO-alueeksi. Kuussillan aluetta ei kevään 2021 selvitystulosten perusteella katsota liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se sellaiseksi osin soveltuu. Faunatican vuoden 2021 selvityksen mukaan liito-oravan esiintymistä ja kolopuiden ilmaantumista soveltuvilla metsäalueilla on hyvä seurata. On myös perusteltua turvata liito-oravalle soveltuvien säilyvien metsäalueiden kytkeytyminen muuhun metsäverkostoon, puustoisia yhteyksiä ja väylien ylitysmahdollisuudet säilyttämällä. *(Faunatican raportteja 38/2021)*

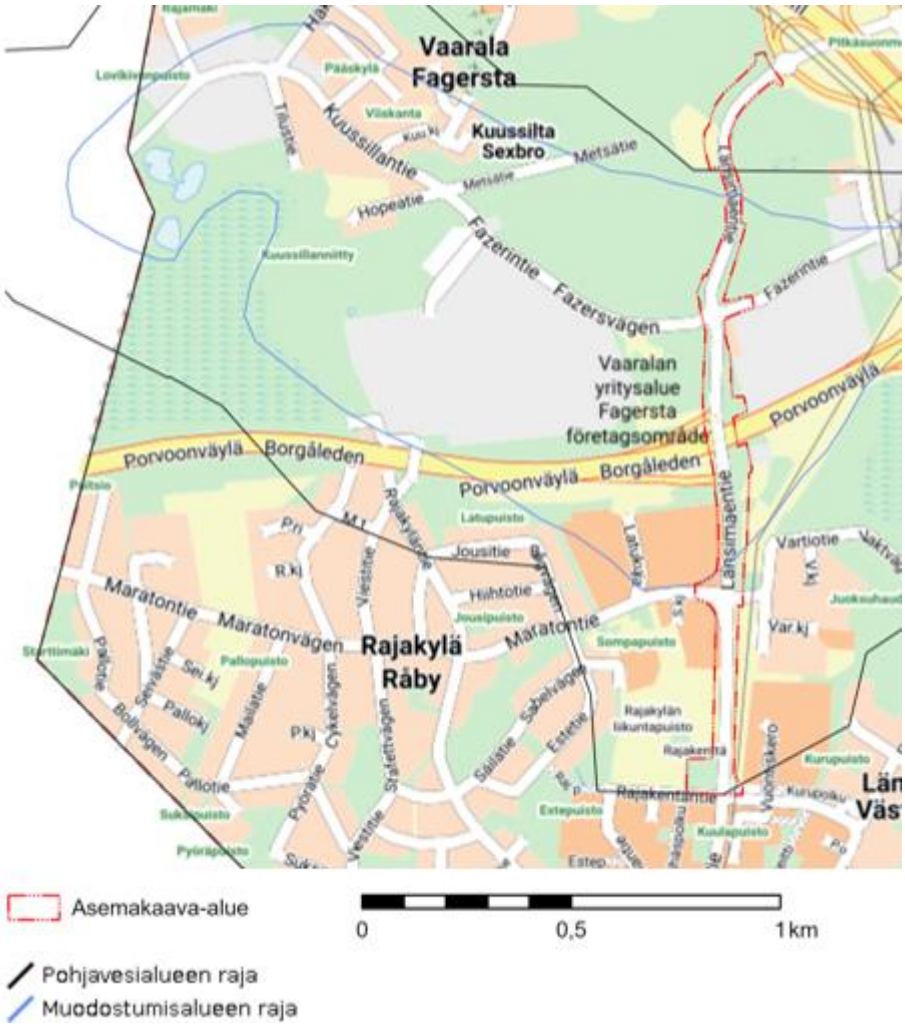
Koko Vantaan laajuudelta on tehty liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022), jonka mukaan Kuussillan alueella soveltuvien elinympäristöalueiden yhteisala on kohtalainen (15,2 ha), mutta ei kokonaisuuden kannalta nykytilassa merkityksellinen, koska alueella tai sen läheisyydessä ei esiinny liito-oravaa.



Kuva 10. Kuussillan alueen vuoden 2021 liito-oravakartoituksen mukainen tilanne. Selvitysalueen rajaus on kuvassa valkoisella viivalla. (Faunatican raportteja 38/2021)

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Westerkullanojan sekä Kormuniitynojan valuma-alueisiin. Nykyiset valuma-alueet ovat pääosin vettä läpäisevää maanpintaa. Lisäksi alue kuuluu Fazerilan pohjavesialueeseen. Fazerilan pohjavesialue (tunnus 0109252) sijoittuu Vantaan Vaaralan ja Länsimäen kaupunginosien välille. Alue on 1-lk vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka kokonaispinta-ala on 2,84 km 2 ja josta 1,43 km2 on varsinaista pohjavedenmuodostumisaluetta. Pohjavesialuetta koskevat Fazerilan vedenottamoiden suojavyöhykkeitä koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antama päätös nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antama päätös nro 01/0064/2, joissa on annettu suoja-alueita koskevat suoja-aluemääräykset.

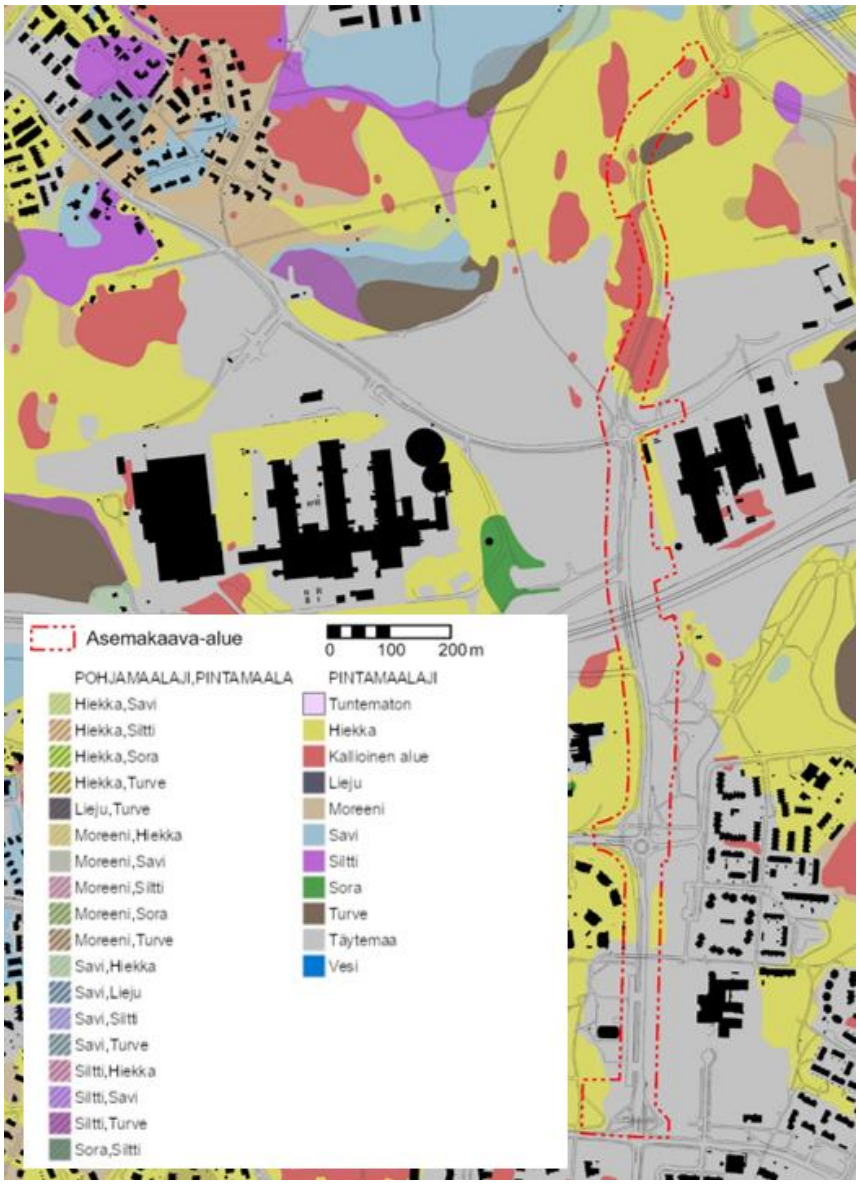


Kuva 11. Kuvassa alueen pohjavesialueiden rajaukset.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +42 - +29. Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihdellen täyttöä, hiekkaa ja avokalliota. Pohjoisosassa on pieni alue turvetta. Syvimmät kairaukset ovat ulottuneet n. 13 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Pohjaveden pinta on havaittu alueella kahdessa pisteessä vuosien 2021–2024 aikana korkeimmillaan noin 3 m syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 12. Maalajikartta. Kaava-alue on osoitettu punaisella viivalla.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

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

Topografia

Asemakaava-alue on melko tasainen. Kaava-alueen korkeimmat kohdat sijoittuvat Länsimäentien ja Porvoonväylän välisien ajoramppien kohdalle sekä Länsimäentien pohjoispäähän.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alue kuuluu Hakunilan suuralueelle, jossa asui vuoden 2023 lopussa 30 983 henkilöä. Vaaralan kaupunginosassa asuin vuoden 2023 lopussa 3 089 asukasta, Länsimäen kaupunginosassa 5 865 asukasta ja Rajakylän kaupunginosassa 4 128 asukasta. *(Vantaa alueittain 2024)*

Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Vuoden 2015 alussa alueella asui 29 100 asukasta, joista lähes 40 prosenttia asui Hakunilan kaupunginosassa. *(Vantaa alueittain 2015)* Vuonna 2023 vieraskielisten osuus oli Vantaan suuralueista suurin Hakunilan suuralueella (36 %) *(Vantaan väestö 2024).*

Hakunilan suuralueen väestön määrän ennustetaan kasvavan vuoden 2033 loppuun mennessä noin 5 100 henkilöllä. Uudisrakentamisen myötä Hakunilan suuralueen väestönkasvu painottuu Hakunilan ja Vaaralan kaupunginosiin, joiden väkiluvun ennustetaan kasvavan yhteensä noin 3 800 asukkaalla. Vuoden 2033 loppuun mennessä alle kouluikäisten määrän ennakoidaan Hakunilan suuralueella kasvavan noin 30:llä ja kouluikäisten vähentyvän noin 100 lapsella. Vastaavana aikana 16–29-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 850:llä, 30–64-vuotiaiden 3 000:lla ja 65 vuotta täyttäneiden 1 300 henkilöllä. Länsimäessä väestön määrän arvioidaan kasvavan 836:lla, Vaaralassa noin 1 788:lla ja Rajakylässä 61 henkilöllä. (*Vantaan väestöennusteet 2024*)

Asuminen

Kaava-alueella ei sijaitse asuinrakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Kaupallisten ja osin myös julkisten palveluiden keskus sijaitsee Hakunilan keskustassa. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Länsimäki, joka on lähipalvelujen alakeskus, jossa pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa *(Vantaa alueittain 2015).* Fazerintien varrelle sijoittuvat Fazer Leipomot Oy, Valio Oy Vantaan tehdas, L&T rakennus- ja teollisuussiivous sekä Ruskon Betoni Oy Vantaan betoniasema.

Hakunilan suuralueella oli vuonna 2023 reilu 6 700 työpaikkaa, joista eniten oli teollisuudessa (30 %) (*Työpaikat Vantaalla 2024*).

Vaaralan, Länsimäen ja Rajakylän alueen palveluihin kuuluu useampi päiväkoti. Peruskoulut sijaitsevat Hakunilassa, Länsimäessä ja Rajakylässä. (Vantaa.fi).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Porvoonväylän pohjoispuoleista aluetta hallitsevat Fazerin ja Valion tehdasalueet suurine teollisuusrakennuksineen ja pysäköintialueineen. Fazerintien pohjoispuoleista aluetta hallitsevat metsäalueet. Porvoonväylän eteläpuolella Länsimäentien molemmin puolin sijaitsee väljää rivi- ja kerrostalorakentamista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana.

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

Virkistys

Kaava-alue rajautuu Kuussillan ja Långmossenin virkistysalueisiin. Alueiden kautta kulkee sekä maakunnallisia että paikallisia ekologisia yhteyksiä. Länsimäentien myötäisesti, välillä Maratonitie-Fazerintie sijaitsee Hakunila-Rajakylä yhdyshiihtolatu.

Liikenne

Autoliikenne

Itä-länsisuuntaisesti kulkeva Fazerintie ja etelä-pohjoissuuntaisesti kulkeva Länsimäentie ovat alueen pääkokoojakatuja, johon tonttikadut liittyvät. Alueen halki itä-länsisuuntaisesti kulkee valtatie Porvoonväylä. Alueelta on erinomaiset yhteydet Kehä III:lle.

Joukkoliikenne

Suunnittelualueella Länsimäentiellä sijaitsevat Pallastunturintien, Maratontien, Vartiotien ja Fazerintien linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Länsimäentien yhteydessä kulkee yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Alue liittyy paikallis- ja pääpyörätieverkostoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Hakunilan ja Länsimäen välinen vesijohdon runkolinja d400. Länsipuolella on pienempi runkovesijohto d225, joka kulkee osin kaava-alueen halki.

Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Vesitorni sijaitsee Hakunilassa. Lisäksi käytössä on alasäiliö. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jätevesien d500 paineviemäri, joka johtaa Vaaralan jätevedenpumppaamon jätevedet etelään. Ojangon jätevesien paineviemäri kulkee itä-länsisuuntaisesti kaava-alueen halki. Molempien alueiden jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta kootut jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti

Hulevedet imeytyvät pääosin maaperään Fazerilan pohjavesialueella. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Länsimäentien avo-ojiin ja hulevesien pintavaluntareittien kautta Westerkullan ojaan tai hulevesiviemärien kautta Hakunilantien vartta Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Westerkullanoja laskee lopulta mereen Helsingissä. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä.

Kaukolämpö

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle Länsimäentietä pitkin Fazerintien risteykseen asti ja Fazerintietä pitkin.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkon kaapelit sijoittuvat Länsimäentien alapuolelle. Suunnittelualueelle sijoittuu Helenin voimajohtolinjat Länsimäentien varrelle. Alueelle, Länsimäentien poikki, sijoittuu rakentamisvaiheessa oleva Fingridin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki).

Ympäristöhäiriöt

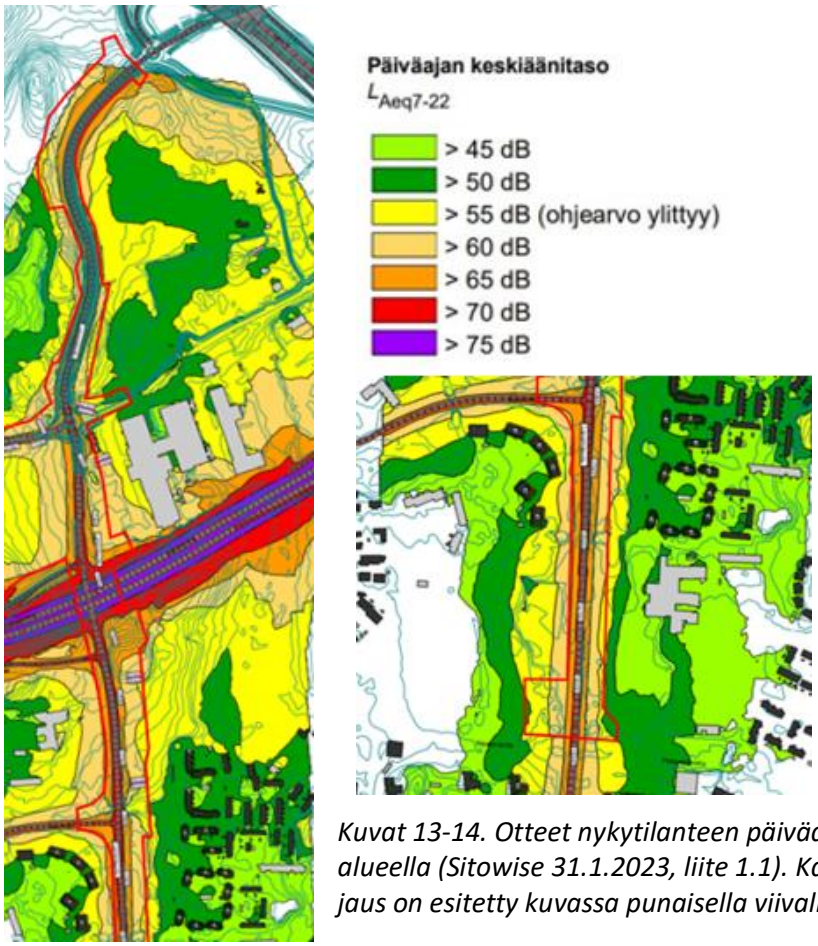
Liikennemelu

Vantaan raitioradan meluselvityksen (Sitowise 31.1.2023) mukaisesti merkittävin melulähde suunnittelualueella ja sen ympäristössä on Porvoonväylä, jonka päiväajan tiemelu nousee yli 75 dB:n.

Länsimäentiellä paaluvälillä 17100–17500 sijaitsee asemakaavoittamaton asuinrakennus paalun 17200 kohdalla, muuten alue on rakentamatonta tai teollisuuskäytössä. Nykytilanteessa koko alueella on voimakas tieliikennemelu 55–65 dB eli ohjearvot ylittävä.

Länsimäentiellä paaluvälillä 17500–18300 on kerros- ja rivitaloja paaluvälillä 17700–1800 Maratontien risteyksen kohdalla molemmin puolin Länsimäentietä. Paaluvälillä 17600–17700 Radan länsipuolella sijaitsee Rajakylän koulu. Muualla on teollisuus ja toimistotaloja.

Nykytilanteessa melun ohjearvot eivät ylity oleskelualueilla, lukuun ottamatta osaa Rajakylän koulun oleskelualueesta.



Kuvat 13-14. Otteet nykytilanteen päiväajan melutasosta suunnittelualueella (Sitowise 31.1.2023, liite 1.1). Kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty kuvassa punaisella viivalla.

Pilaantuneet maa-alueet

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

Kiinteistöllä 92-410-4-25 sijaitsee öljyvahinkoalue. Vaaralan tehtaalla tapahtui höyrylaitoksen alla olevan toisen polttoöljysäiliön vuoto betoniseen suoja-altaaseen. Höyrylaitos sijaitsee kauempana tiealueesta, joten sillä ei nähdä olevan vaikutusta tulevan ratikkareitin linjaukseen. Kiinteistöllä on selvitystarve.

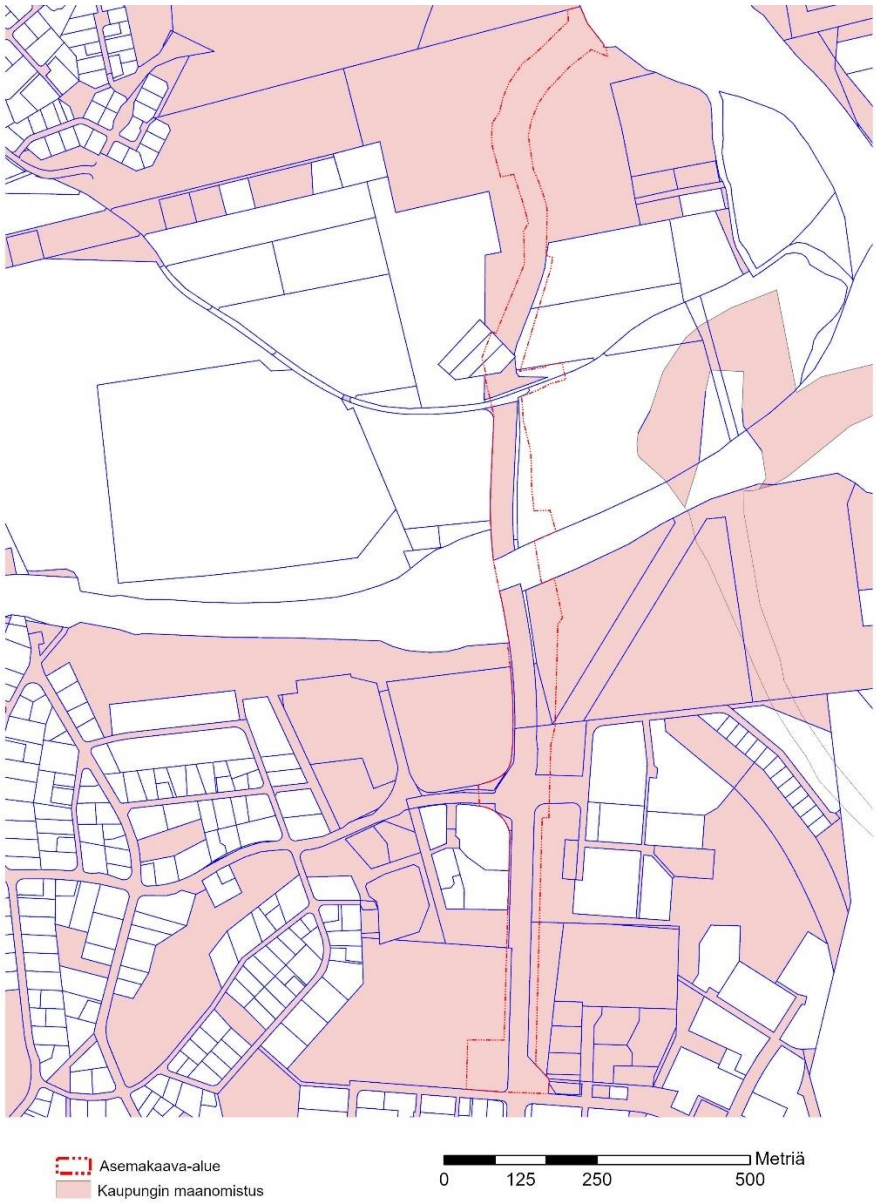
Kuva 15. Suunnittelualueen mahdolliset PIMA-kohteet, jotka täytyy tarkistaa tai selvitystarve tulee selvittää (Golder Associates Oy 2020). Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella viivalla.

2.1.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa valtaosan Länsimäentien katualueesta ja osia Fazerintiestä sekä Rajakylän virkistysalueen. Muut kiinteistöt ovat yksityisessä ja valtion omistuksessa.

Kiinteistöt omistajineen:

- 92-91-9904-1, 92-91-9901-0, 92-91-206-1, 92-91-9903-9, 92-91-207-1, 92-91-207-2, 92-95-120-1, 92-95-120-2, 92-95-9903-5, 92-91-9903-8, 92-410-14-0, 92-410-12-5, 92-95-9901-0, 92-93-9901-0, 92-410-4-39, 92-410-13-54 : Vantaan kaupunki
- 92-410-16-0: Oy Karl Fazer Ab
- 92-410-4-25, 92-410-4-32, 92-410-6-41, 92-410-6-40: Valio Oy
- 92-895-2-42: Suomen valtio
- 92-410-6-10, 92-410-6-11: Omistajia ei näytetä



Kuva 16. Kaupungin maanomistus vaaleanpunaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Uusimaa-kaava 2050

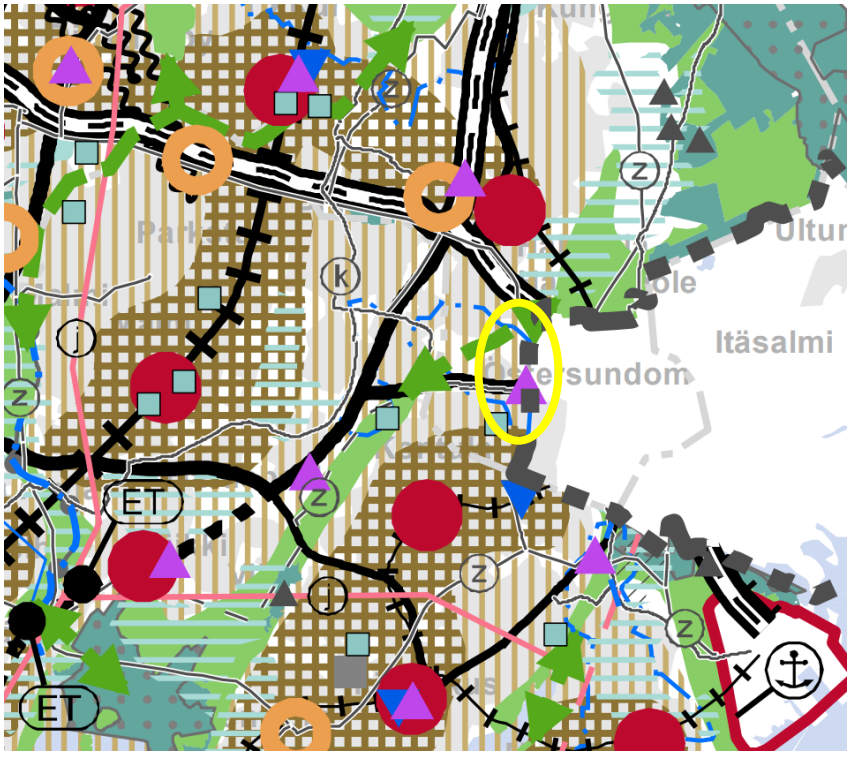
Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudenlaiselle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Seutujen kaavojen taustavisiona toimii strateginen, oikeusvaikutukseton Uudenmaan rakennesuunnitelma.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

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

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaava 2050:ssa kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus) ja valtaosa kaava-alueesta sijoittuu Fazerilan pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva. Lisäksi kaava-alueen halkoo Kivikko-Hakunilan maakunnallinen viheryhteystarve (vihreä nuoliviiva).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Kuva 17. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.

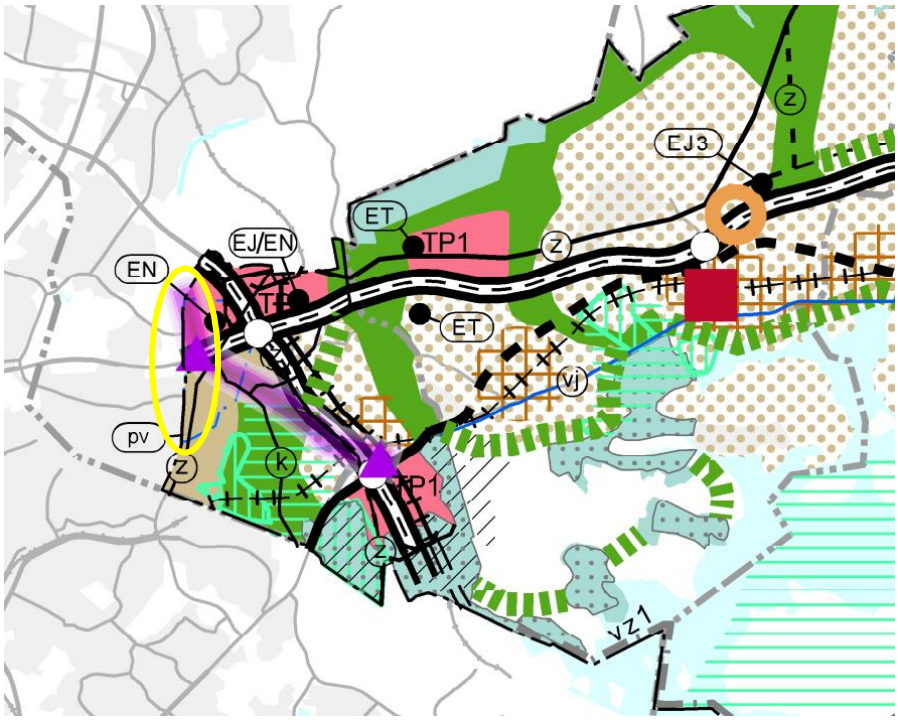
Östersundomin alueen maakuntakaava

Östersundomin alueen maakuntakaava sisältää kaikki keskeiset maankäytön teemat. Kaava kattaa Helsingin Östersundomista Sipoonjokeen ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea. Kaavassa kiinnitetään erityisesti huomiota Natura-alueisiin, raideliikenneratkaisuun ja kestävän kasvun ohjaamiseen. Kaavan keskeisenä tavoitteena on sitoa taajamarakenne raideyhteyteen ja turvata tärkeät ekologiset yhteydet sekä olla heikentämättä merkittävästi Natura-alueiden luontoarvoja.

Alue jätettiin hyväksymättä Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta, ja sen valmistelua jatkettiin erillään. Kaava sai lainvoiman vuonna 2021.

Östersundomin alueen maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu Länsimäen taajamatoimintojen alueelle (ruskea väritys) ja Länsimäentien-Långmossabergen työpaikka-alueelle (pinkki väritys). Porvoonväylän tuntumaan sijoittuu Länsisalmen joukkoliikenteen vaihtopaikka (lila kolmio).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



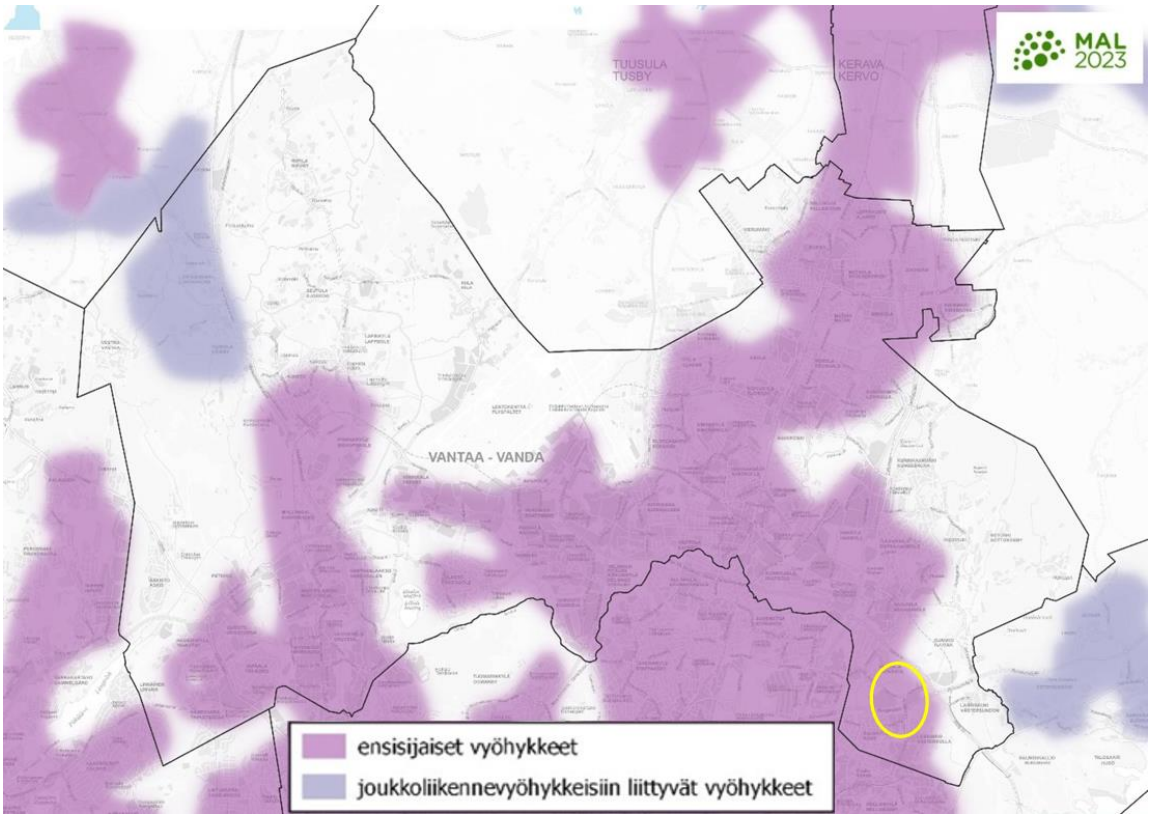
Kuva 18. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä, jossa suunnittelualueen likimääräinen sijainti näkyy keltaisella ympyrällä.

MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja 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.

Suunnitelman keskeiset tavoitteena on luoda seudusta hiilineutraali, menestyvä ja hyvinvoiva. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa

houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



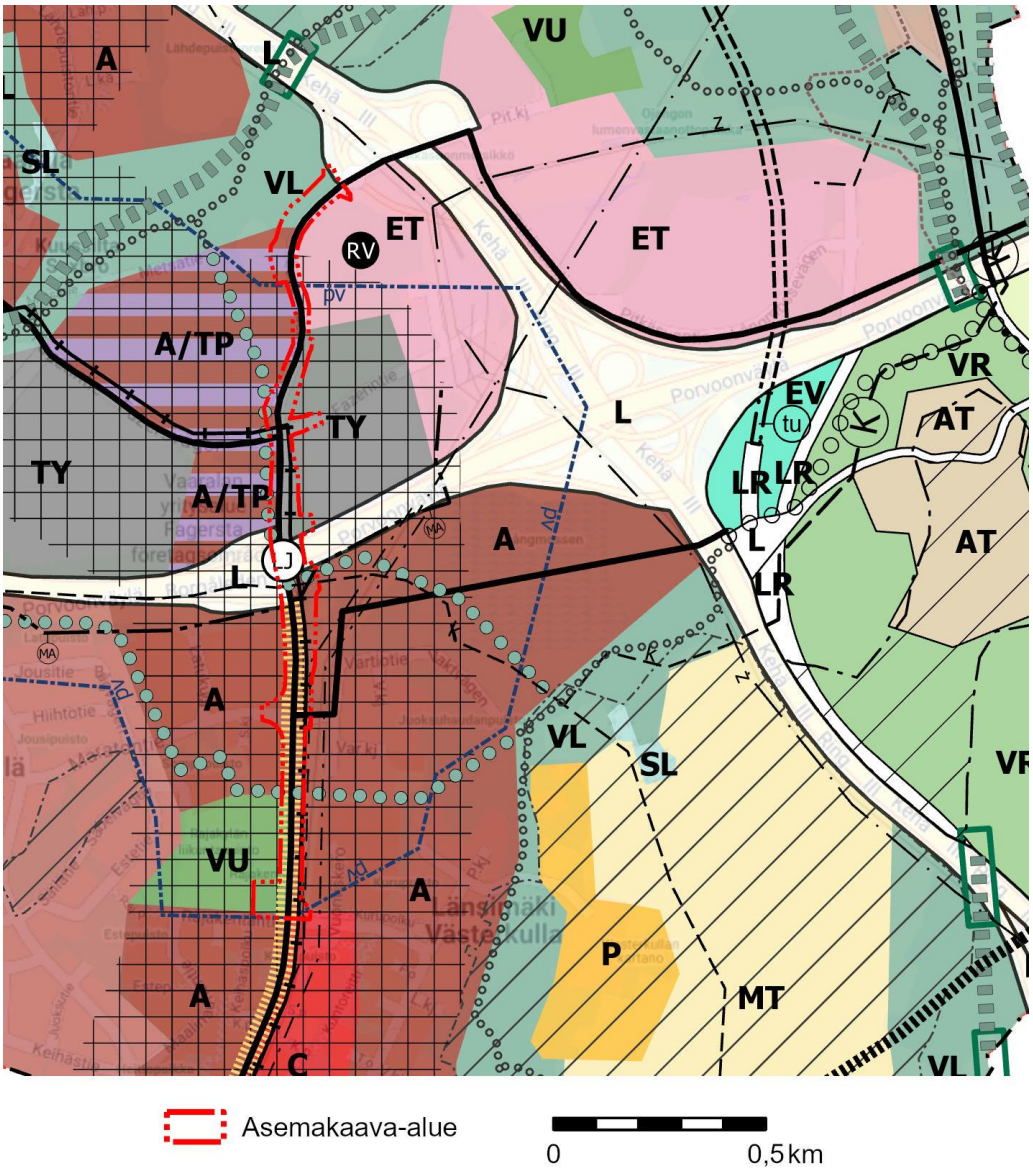
Kuva 19. Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity keltaisella.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus. Valtion rahoitusosuus koostuu suorasta valtion rahoituksesta sekä valtion maanluovutuksesta Vantaalle.

Yleiskaava 2020

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa Porvoonväylän pohjoispuolella-kaava-alueella on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY), asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Porvoonväylän eteläpuolelle sijoittuva kaava-alueen osuus sijoittuu asuinalueelle (A), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle (VU) sekä katukuvan kehittämisvyöhykkeelle (keltainen katkoviiva). Etelästä Fazerintielle asti on osoitettu raitiotie. Lisäksi Porvoonväylän on liikennealuetta (L) ja sen kohdalle sijoittuu tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (LJ) Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva) sekä kestävän kasvun vyöhykkeelle (musta ruuturasteri). Kaava-aluetta halkoo kaksi virkistysyhteyttä (vihreät pisteviivat), joista toinen yhtyy kaava-alueen luoteispuolelle osoitettuun ekologiseen runkoyhteyteen (vihreä katkoviiva).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4–8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Kuva 20. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

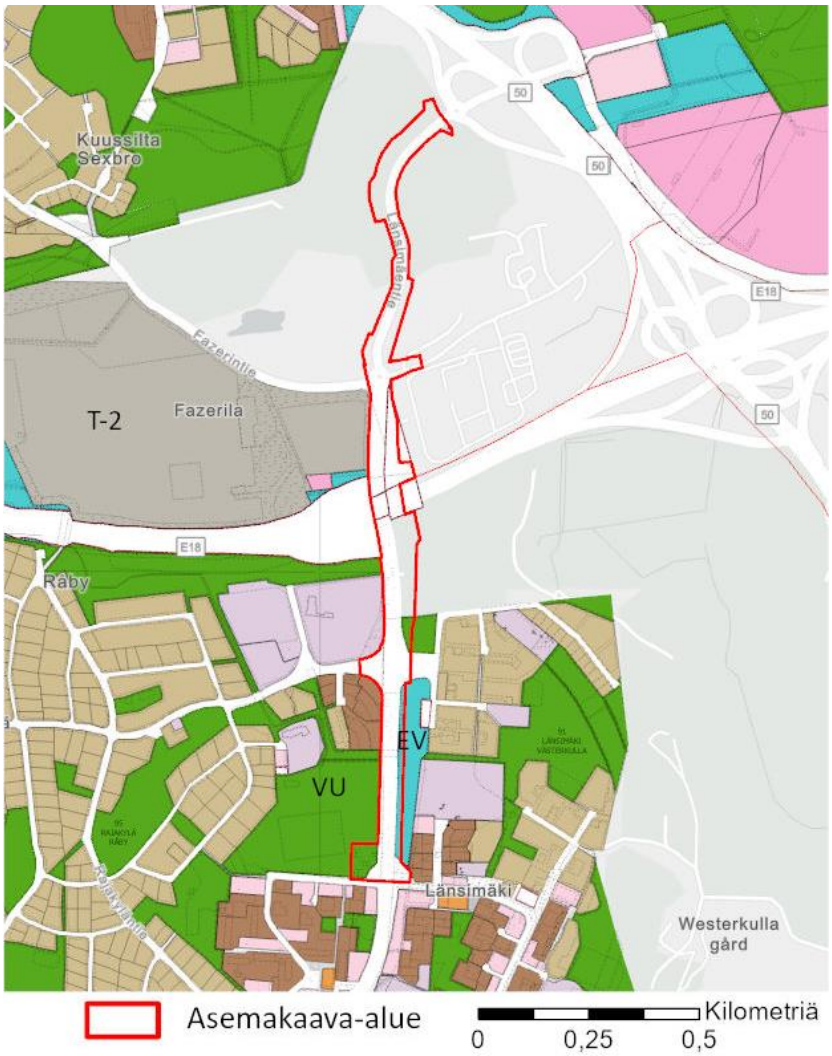
Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevien asemakaavojen alueella katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) sekä suojaviheraluetta (EV). Suunnittelualue on Faze-rintien risteyksestä pohjoiseen sekä Porvoonväylä-Vartiopuisto-välillä nykyisen katualueen ylittävä kaavaehdotuksen 911200 osuudelta asemakaavoittamatonta aluetta.

Kaavamuutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavan muutokset:

- Asemakaava, Länsimäki 2, 910200 (sm. 14.5.1974)
- Asemakaava, Länsimäki 91002–91004 ja 91007, 910100 (kv. 30-31.10.1969)
- Asemakaavan muutos, Länsimäki/91207 Rajakylä/95150, 001455 (kv. 7.10.2013)

- Asemakaavan muutos, Länsimäki/91206 ja puistoalue, 002187 (kv. 28.8.2017)



Kuva 21. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennuskielto

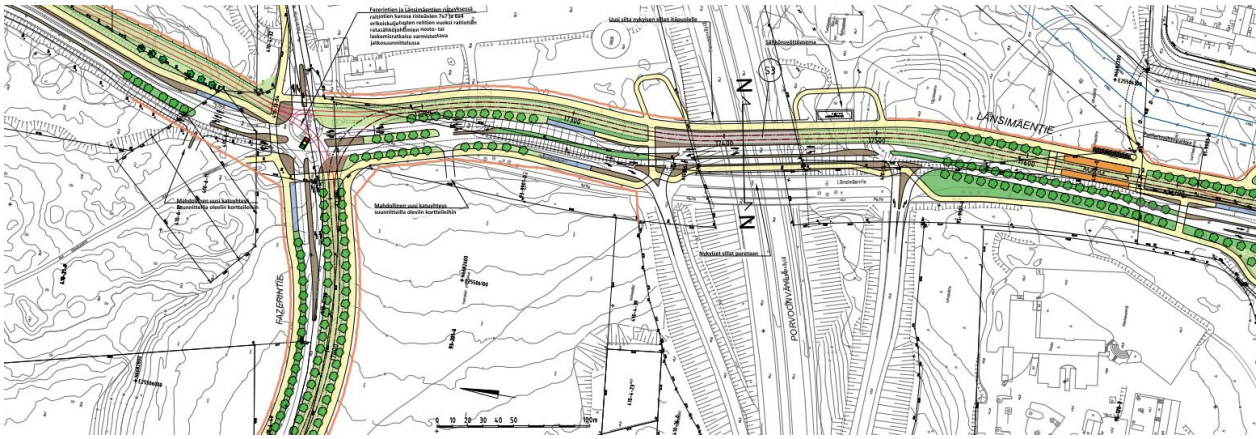
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

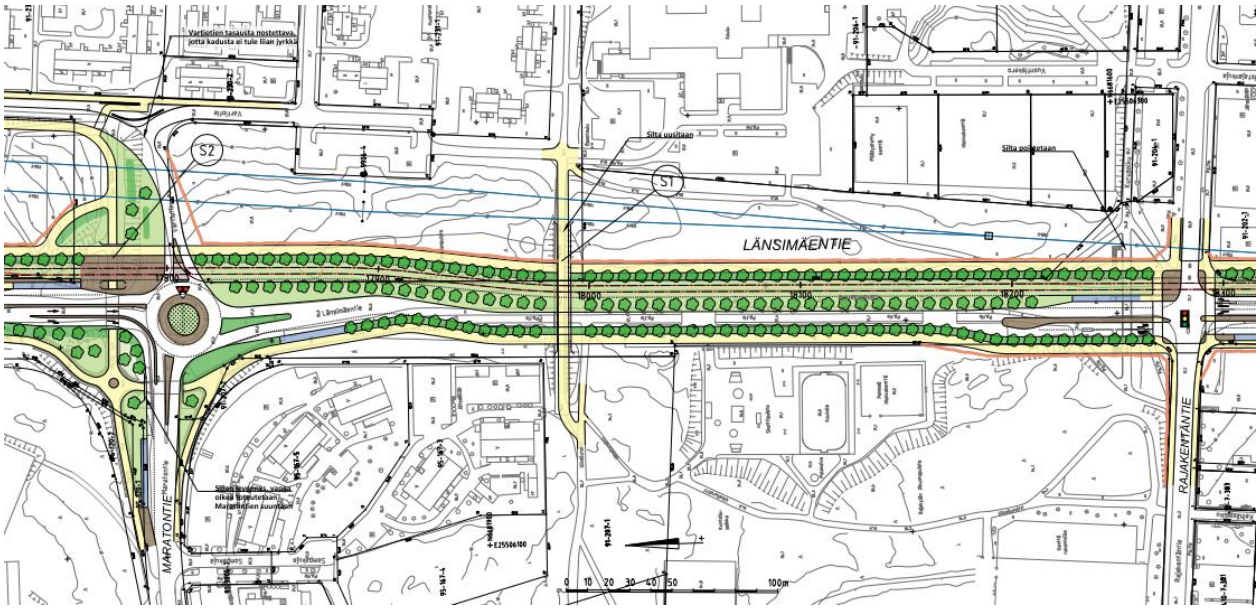
Ratikan yleissuunnitelma

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

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



Kuva 22. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Länsimäentiellä (WSP Finland, 30.4.2019).



Kuva 23. Ote Vantaan ratikan yleissuunnitelmasta Länsimäentiellä Maratontien ja Rajakentäntien välillä (WSP Finland, 30.4.2019).

Katu- ja puistosuunnitelmat

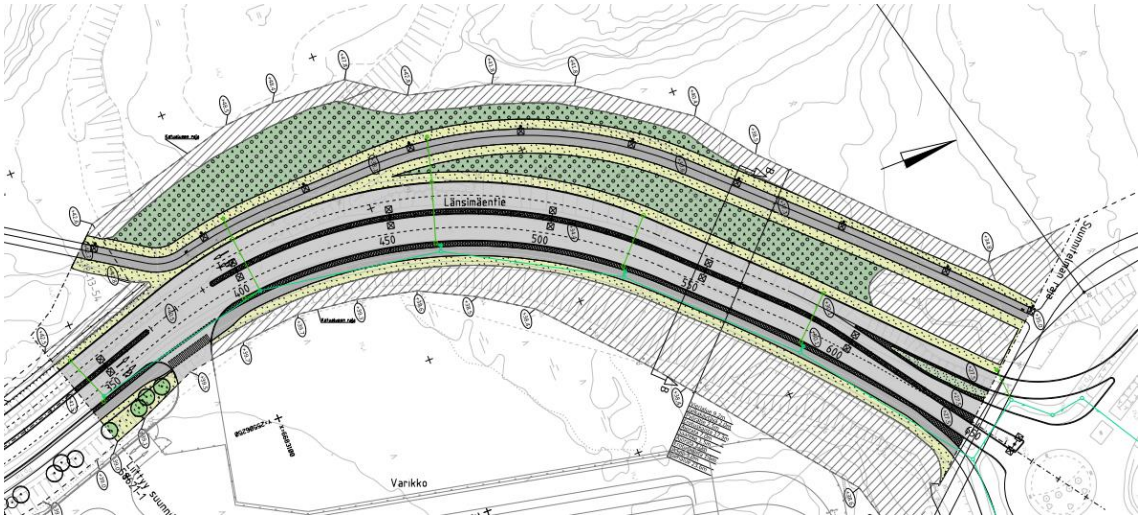
Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmia käytetään kaavoituksen valmisteluaineistona. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämistä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

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

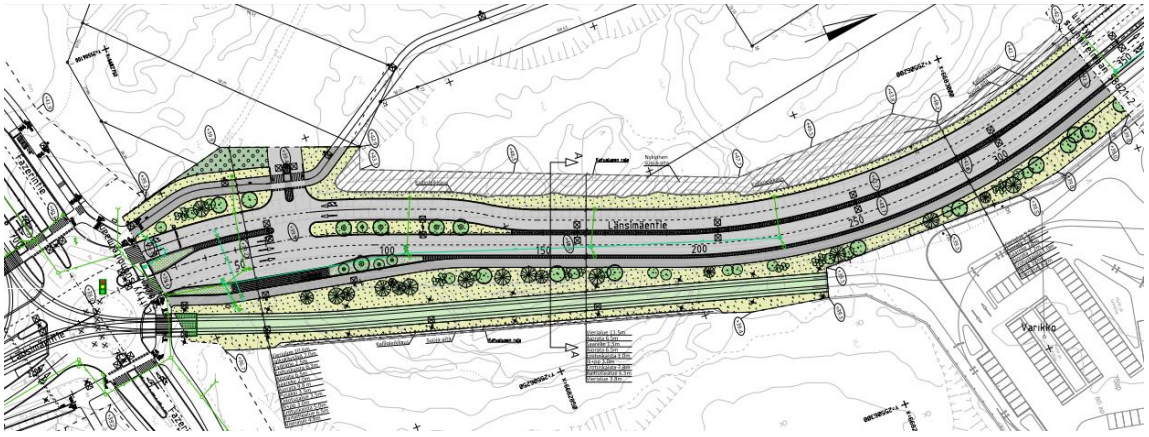
Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. 911200 Länsimäentie -kaava-alueelle sijoittuvat ensimmäiset suunnitelmat valmistuivat 2.3.2022 ja 31.3.2022. Suunnitelmat esiteltiin 30.3. – 12.4.2022.

Suunnitelmien esittelyn jälkeen ratikan linjaan tehtiin Länsimäentien osuudelta muutoksia. Länsimäentien voimalinjojen läheisyyden takia ratikan linja siirrettiin kulkemaan Länsimäentien keskelle. Muutoksen seurauksena Maratontien-Länsimäentien-Vartiotien liittymän liikenneympyrä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi nelihaararisteykseksi. Korjatut Länsimäentien katusuunnitelmaluonnokset valmistuivat 4.11.2022 ja ne esiteltiin 30.11-13.12.2022. Länsimäentien katusuunnitelmaehdotukset valmistuivat 10.3.2023.

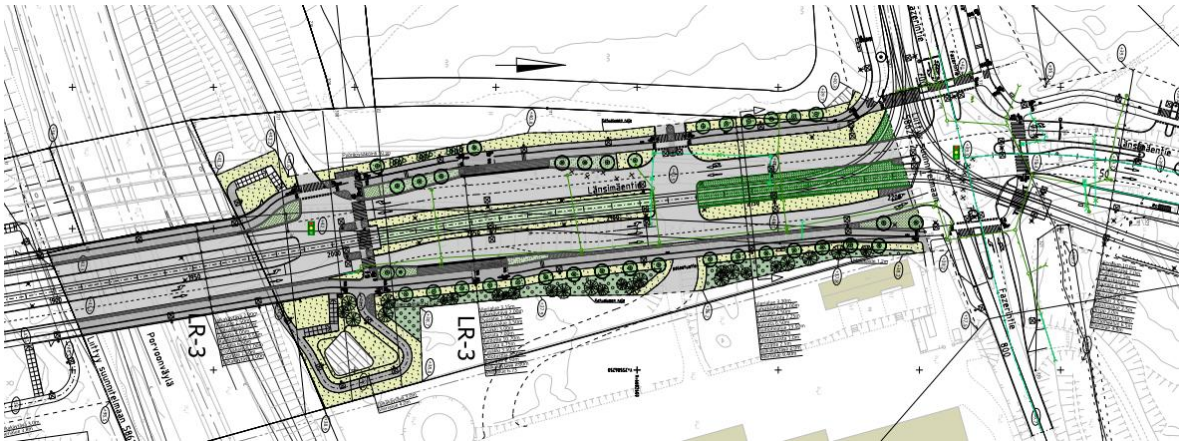
Ratikan reitin linjausta on muutettu hieman myös kaava-alueen pohjoisosassa, Fazerintien ensimmäisten katusuunnitelmien valmistumisen jälkeen. Fazerintien päivitetyt katusuunnitelmaehdotukset valmistuivat 13.3.2024.



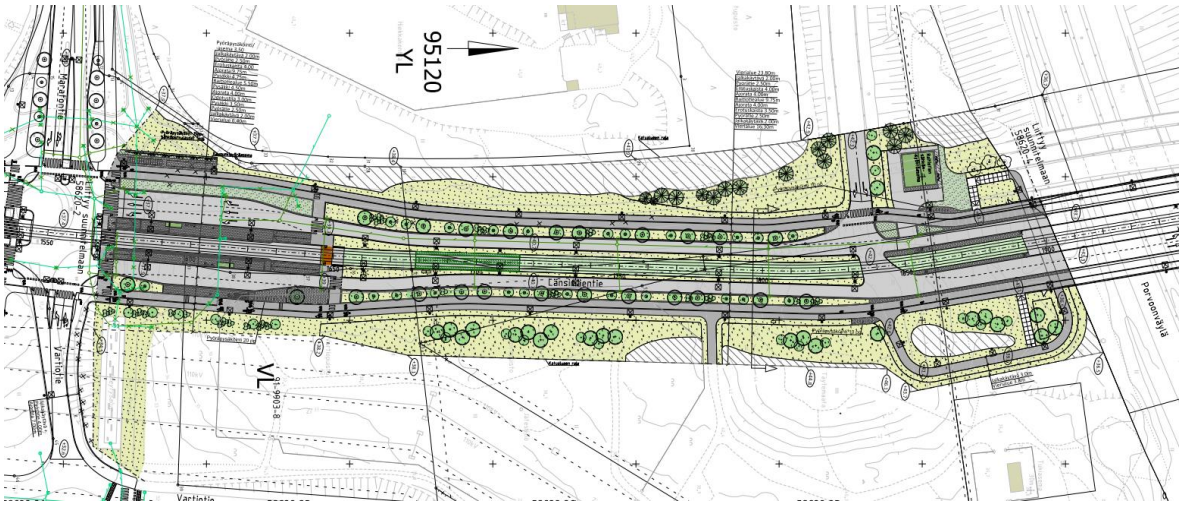
Kuva 24. Länsimäentie välillä Kehä III – Varikko. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



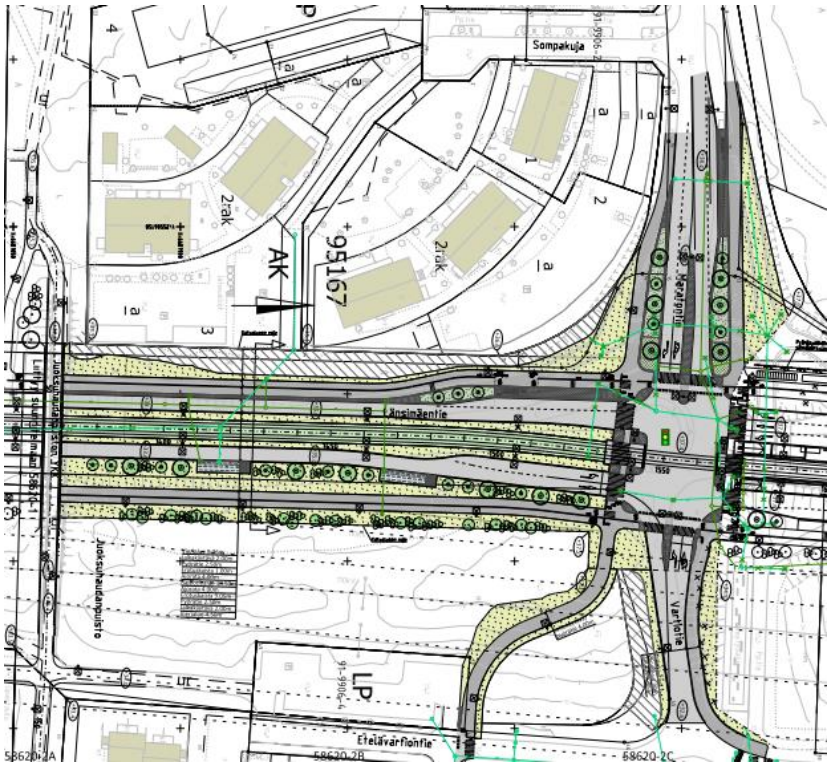
Kuva 25. Länsimäentie välillä Varikko – Fazerintie. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



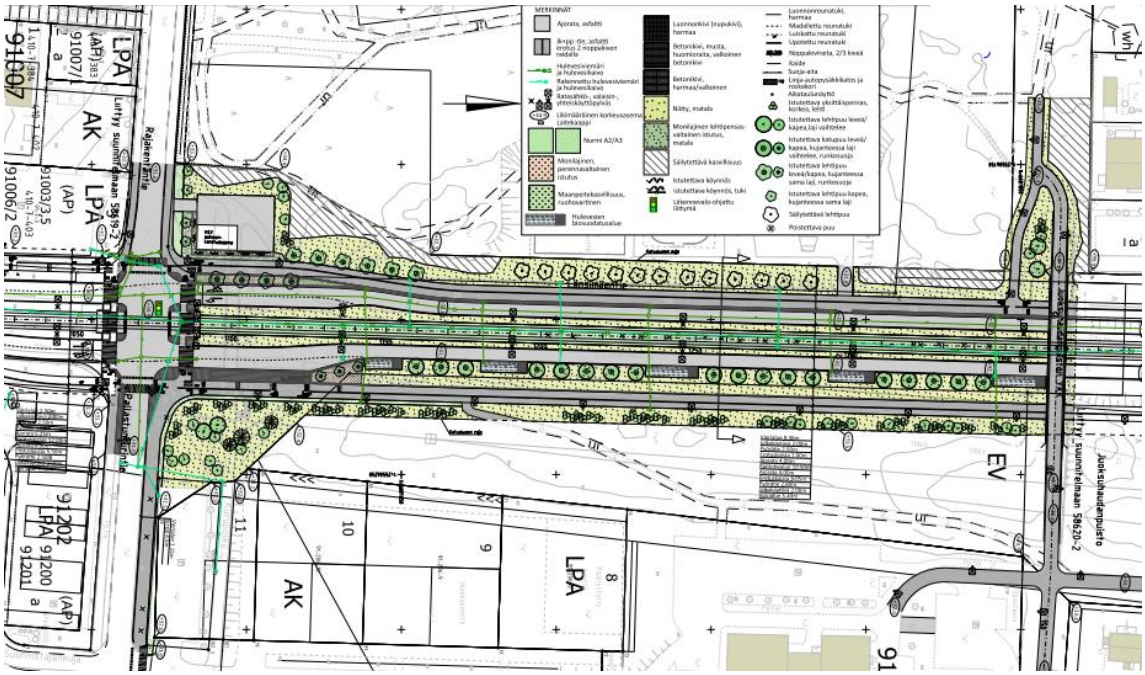
Kuva 26. Länsimäentie välillä Porvoonväylä – Fazerintie. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



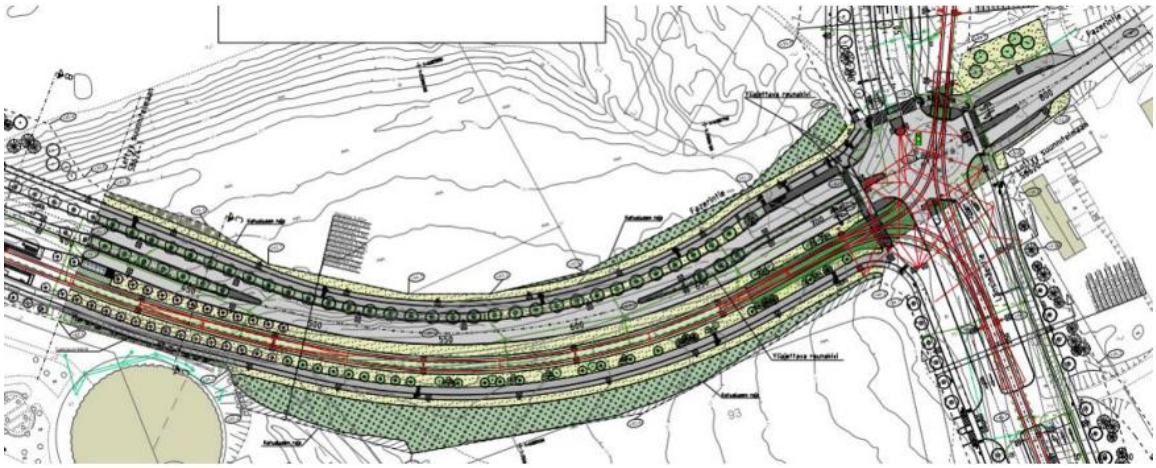
Kuva 27. Länsimäentie välillä Vartiotie – Porvoonväylä. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



Kuva 28. Länsimäentie välillä Juoksuhaudanpuisto – Vartiotie. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



Kuva 29. Länsimäentie välillä Juoksuhaudanpuisto – Rajakentäntien ja Pallastunturintien risteys. (AFRY, ehdotus 10.3.2023)



Kuva 30. Fazerintie välillä Fazerila – Länsimäentie. (AFRY, ehdotus 13.3.2024)

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle on laadittu sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, joka on pitkän aikavälin visio ratikkakaupungista, ja jolla määritetään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko on oikeusvaikutukseton suunnitelma, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan kaavarungon 19.6.2023.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ratikan yleissuunnitelma valmistui vuonna 2019 ja se hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.12.2019. Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi, että ratikan rakentamisen mahdollistava jatkosuunnittelu voidaan aloittaa suunnitelman pohjalta. Jatkosuunnitteluvaiheessa Vantaan ratikan reiteille laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katu- ja puistosuunnitelmat sekä asemakaavat. Kaavoitus tuli vireille 23.11.2020 laajempana alueena numerolla 062800.

Vantaan ratikan asemakaavaehdotus nro 911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie on aikaisemmin ollut osa ratikan Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaava-aluetta nro 931400. Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 931400 erotettiin omaksi muutosalueekseen katusuunnittelun edettyä. Kaavasta nro 931400 julkaistiin oma osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.5.2022 ja se päivitettiin 15.12.2022 sekä 28.9.2023.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nro 931400 asettamista nähtäville, mutta esittelijä veti kaavaehdotuksen pois 22.5.2023 kaupunginhallituksen esityslistalta kaava-alueen pohjaveteen liittyvien uusien lähtötietojen vuoksi.

Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nro 931400 nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotus 911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie on irrotettu kaava-alueesta nro 931400 omaksi kaava-alueekseen nähtävilläolon jälkeen.

Ratikan asemakaavat ovat asemakaavoituksen työohjelmassa 2025

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

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

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ratikan jatkosuunnittelun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” julkaistiin 23.11.2020 ja päivitettiin 17.9.2021. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.1.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 88 kappaletta. Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavamuutoksen alueelta 931400 saatiin 6 mielipidettä.

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

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

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alueelta nro 931400 julkaistiin oma OAS 24.5.2022 ja siitä pyydettiin osallisilta mielipiteet 24.8.2022 mennessä. Mielipiteitä ja lausuntoja saatiin yhteensä 7 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 15.12.2022, josta tiedotettiin kaava-alueen maanomistajia kaavan vuorovaikutusaineiston julkaisun yhteydessä, sekä 28.9.2023 ja siitä pyydettiin mielipiteet 30.10.2023 mennessä. Mielipiteitä vuoden 2023 OAS-päivityksestä saatiin 13 kappaletta.

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu kaupungin verkkosivuilla 15.12.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 15.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana (MRL 62 §, MRA 30 §). Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 15.12.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Puhelinaikoja järjestettiin nähtävillä olon aikana 2; 19.12.2022 ja 11.1.2023. Tänä aikana vastaanotettiin yksi puhelu. Mielipiteitä vuorovaikutusmateriaalista saatiin yhteensä 1.

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosta esiteltiin Rajakylän-Länsimäen asukastilaisuudessa 9.2.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 062800 saadut mielipiteet

M3:
Kuulakuja 4:n ja ja Länsimäentien välissä on tontti, joka on kaavoitettu parkkialueeksi. Onko ratikka -kaavoituksen myötä tontin käyttöön tulossa muutosta?

Vastine: alueen käyttötarkoitusmerkintään ei tehdä muutoksia ratikkakaavan yhteydessä.

M12:
Meneekö raitiovaunun kiskot Valion tehtaan kohdalta Vaaralan upeiden metsäreittien kautta Hakunilaan? Tuhotaanko pururadat, lenkkipolut?

Vastine: Ratikan linjaus kulkee Länsimäentietä pitkin kääntyen Fazerintien risteyksessä Fazerintielle ja Hopeatien ja Tilustien kautta edelleen Hakunilantielle. Länsimäentietä pitkin jatketaan ratikan kiskoja kohti Kehä III varikolle asti.

M25:
Lähialueellamme ratikka ei palvele lainkaan Rajakylän asukkaita, sinne tulee järjestää bussivuorot. Vaaralasta tulee päästä helposti bussivuoroilla Kehä III varteen, koska siellä on paljon työpaikkoja. Suoria kulkuyhteyksiä Peijaksen sairaalaan ei saa heikentää.

Alkuperäisen Raide-jokeri 3 alustavan yleissuunnitelman reittivaihtoehto VE1V, Vaaralan nopeutus on merkittävästi parempi vaihtoehto kuin nyt esitetty seuraavista syistä:

• Se on huomattavasti nopeampi.

• Se ei kulje keskellä pientaloaluetta.

• Se voidaan linjata kulkemaan Länsimäentien ja Fazerintien risteyksen jälkeen suunnitellun varikon puolella, jolloin viheralueeseen ei kosketa.

• Tämä linjaus palvelee paremmin suunnitellun Kuussillan kaavarunkoalueen asukkaita.

• Ajolinjat ovat suorempia, vähemmän risteyksiä, eikä jouduta ajamaan muun liikenteen joukossa, kuten nykyehdotuksessa Hopeatiellä ja Tilustiellä.

Jos Vantaalla on päämääränä saattaa merkittävä osa kaupunkilaisista, jotka eivät asu raideliikenteen varrella raideliikenteen piiriin, on tehokkaampikin ratkaisu olemassa. Jatketaan metron linjaus Mellunmäestä Länsimäen itäpuolelta Hakunilaan. Tämä linjaus palvelisi Hakunilan ja Vaaralan lisäksi myös kaavailussa olevan Länsimäen lisärakentamisen asukkaita. Suuri osa alueen joukkoliikenteestä suuntautuu kuitenkin kohti Helsingin keskustaa.

Vastine: Yleissuunnitelman mukaista ratikan linjausta on muutettu, koska sen ei nähty palvelevan tarpeeksi Vaaralan alueen nykyisiä ja tulevia asukkaita. Lisäksi linjaus Kehä III:n läheisen metsäalueen kautta olisi vaarantanut alueen luontoarvoja. Ratikan linjaus on esitetty myös Vantaan yleiskaavassa 2020, joka sai lainvoiman vuoden 2023 alussa. Ratikka kulkee omalla kaistallaan Fazerintiellä, Hopeatiellä, Tilustiellä ja Hakunilantiellä, eikä siten häiritse muuta liikennettä.

M54 ja M67:
Raskaan kaluston ohjaaminen pois asuinalueelta on tarpeellista meluhaittojen ja liikenneturvallisuuden vuoksi. Suuri osa raskaasta liikenteestä menee Vaaralan läpi Kehä III:lle. Liikenteen ohjaaminen Valion liittymään on tarpeen, ja Hakunilantielle tarvittaisiin raskaan ajoneuvokaluston ajokielto.

Vastine: Ratikkalinjan toteuttaminen Hakunilantielle saattaa jo itsessään vähentää raskaan liikenteen määrää Hakunilantiellä Vaaralan läpi. Liikenteelliset ratkaisut, kiellot ja nopeusrajoitukset ratkaistaan liikennesuunnittelu yhteydessä.

M75:
Hopeatien eteläpuolelle ja Metsätien pohjoispuolelle tuleva lähivirkistysalue, joka toimii ekologisena virkistysalueen yhteytenä Ojangosta Vanhankaupungin lahdelle. Ettei sitä ratalinjauksessa ei suljettaisi.

Pysäkit alueen asukkaiden kannalta oikeisiin paikkoihin ja niitä riittävästi.

Vastine: Ekologinen yhteys Hopeatien ja Metsätien ympäristössä on huomioitu asemakaavaehdotuksessa kaavoittamalla alue virkistysalueeksi, jolle on lisätty luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alueen osa. Eteläinen Vaarala & pohjoinen Länsimäki -asemakaava-alueella sijaitsee kaksi ratikan pysäkkiä, toinen Fazerin vierailukeskuksen vieressä ja toinen Rajakylän koulun vieressä. Pysäkkien sijoittelussa on huomioitu alueella liikkuvat.

2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 931400 saadut mielipiteet ja lausunnot (tiivistettynä)

M1:
Toivottavasti tämä uusi kaava-alue ratikoineen ei ole samanlainen kuin Länsimäen Maalinauhantie 19:n parkkipaikan tilalle täydennysrakennuksena rakennettu UFO-kerrostalo. Tämä vaalea lasiparvekkeinen kerrostalo näyttää todellakin pudonneen taivaasta ja sopii 1970-luvun talojen alueelle yhtä hyvin kuin ladot Helsingin Aleksille. Jos tämä alueen tiivistäminen ja talojen korottaminen näin rumin rakennelmin toteutetaan, on aivan sama kuin ei suunniteltaisi lainkaan.

Vastine: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaavassa ei kaavoiteta uutta rakentamista.

Lausunnot:

Fingrid:
Asemakaavassa on otettava huomioon Fingridin hanke Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Fingrid antanut risteämälausuntoja mm. Tammiston länsipuolisista ratikan osuuksista ja Hakunilasta. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua.

Vastine: Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteyden parannushanke.

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.

Vastine: Maanalaiset kaapelit on huomioitu kaavassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:
Alueesta on laadittu vesihuollon esisuunnitelma ja nyt käynnissä on ratikkahankkeeseen liittyvä vesihuollon alustavien rakennussuunnitelmien laadinta. Alueella nykyisin sijaitsevat ja sinne suunnitellut vesihuoltolinjat tulee huomioida asemamakaavan muutoksessa. Erittäin keskeistä on huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää.

Helsingin seudun liikenne:
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

Vantaan kaupunginmuseo:
Alueella ei ole yleisesti tunnustettuja maisema-arvoja, eikä sieltä käytettävissä olevien tietojen perusteella tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fazerintie 6:ssa sijaitsee Fazerin tehtaiden rakennusten kokonaisuus. Alueen rakennukset ovat olleet mukana Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (2006), jossa ne saivat korkeimman arvoluokituksen. Fazerilan konttori- ja tehdasrakennuksesta on lisäksi tehty rakennushistoriaselvitys. Leipomorakennuksesta sekä voimalaitoksesta tulee teettää rakennushistoriaselvitykset kaavatyön yhteydessä suojeluperusteiden määrittämistä varten.

Kuussillantie-Fazerintie tielinjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön

jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana. Museo ei ole esittänyt tielinjauksen suojelua asemakaavamuutoksen nro 931500 (Hopeatie) mielipiteiden kuulemisen yhteydessä. Museo on kuitenkin korostanut mielipiteessään, että alueen identiteetin kannalta olisi tärkeää, että sen historiallinen tausta nousisi esiin myös muuttuvassa ympäristössä. Tielinjauksen historian esiin tuominen esimerkiksi viitoituksilla tai raitiovaunujen pysäkkien taideaiheissa on keino, jolla alueen historiallista identiteettiä voidaan syventää.

Vastine: Fazerilan alueen rakennuksista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys kaavoituksen yhteydessä. Fazerintielle ei osoiteta suojelumerkintää, mutta tien historiallinen arvo tuodaan esille kaavaselostuksessa ja alueen jatkosuunnittelussa. Tien arvoa voidaan tuoda esille esimerkiksi taiteen keinoin.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 931400 vuorovaikutusmateriaalista saadut mielipiteet (tiivistettynä)

M1:

1. Alueelle suunnitellut muutokset ovat riski alueen pohjevesille. Kaavaluonnoksen mukaiset aluemuutoksien toteutus ja varsinkin investointivaiheen työt aiheuttavat hyvin todennäköisesti merkittävää haittaa alueen pohjaveden hyödyntämiselle. Tämä tulee huomioida muutoksissa, muutostöiden suunnittelussa ja toteutuksessa sekä sopimuksellisesti kanssamme.
2. Esitetty kalualueen rajausehdotus osuu merkittävissä määrin päävedenottamomme lähi- ja suoja-alueelle sekä jopa itse vedenottamon alueelle. Tämä vaarantaisi merkittävässä määrin vedenottamon käyttöä ja täten koko vedenoton alueella. Nämä rajaukset tulee tarkastella uudelleen sekä esittää vaihtoehtoista rajausta ja/tai toimintamallia, jotta alueella toimiminen ei vaarannu.
3. Ehdotetun VL-alueen koko, rajaus ja lunastuskorvaus: Tämän kokonaisuuden rajaus ja korvausmenettely tulee perustua 2021 linjattuun malliin ja rajauksiin. Nyt esitetyssä versiossa mm. VL-aluetta on laajennettu merkittävästi tätä aikaisemmin linjattua aluerajausta laajemmaksi.
4. Leipomon ja voimalaitoksen rakennuksen mahdollinen rakennushistoriallinen selvitys: Selvityksen tekeminen ja sen tarpeellisuus tulisi tarkastella perusteellisesti ja sen tarpeellisuus analysoida laajemmin. Tehdasalueen rakennusten ja niiden kaavamerkintöjen mukaan ottaminen tähän kaavatyöhön, ei ole mielestämme sovitun mukaista tai tarpeen. Mikäli selvityksen tekemiseen päädytään, tulee siinä huomioida, että kyseiset rakennukset ei ole mielestämme rakennusteknisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Rakennukset on rakennettu ja muutettu useissa eri vaiheessa, jotta niidet toiminnalliset tarpeet on saatu täytettyä. Mahdollisilla sr-merkinnöillä voisi olla merkittävää haittaa rakennuksien ja alueen toiminnan kehittämiseen jatkossa.
5. Tehtyjen luonnosten perusteella Fazerin tonttialueiden pienenemä olisi yhteensä jopa 4 ha, osassa alueita rajaukset ja kalualuemuutokset kohdistuvat laajalle-alueelle ympäristöön ja täten pienentävät merkittävästi Fazerin tonttien kokoa ja käyttö/kehitys/arvopotentiaalia. Näiden rajauksien osalta tulee tehdä uudelleentarkastelua, jotta rajaukset saadaan kohtuullisiksi. on välttämätöntä huomioida, että Fazerilla on halu ja tarve kehittää näiden alueiden asemakaavaa alueen uuden yleiskaavan mahdollistavaan asuinkäyttöön. Tämä tulee huomioida osana tehtävää kaavoitus ja suunnittelutyötä.

Vastine:

1. *Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa huomioidaan pohjavesien suojelu. Kaavassa on annettu pohjavesien suojeluun liittyviä määräyksiä. Rakentamisen aikana saattaa esiintyä pohjaveden hetkellistä samentumista. Tämä keskustellaan erikseen maanomistajan kanssa.*
2. *Katualueen rajaukset on tarkistettu niin, että katualuetta ei osoiteta vedenottamon alueelle.*
3. *Asemakaavaehdotuksen vuorovaikutusaineistoa varten kaavoitukselle oli toimitettu väärä liitekuva, jossa VL-alueen rajaus on ollut sovittua laajempi. VL-alueen rajaus on korjattu kaavaehdotukseen.*
4. *Koko Fazerin kiinteistö on mukana asemakaava-alueessa, sillä korttelissa on rakennusoikeus osoitettu tehokkuusluvulla, joka tulee muuttaa asemakaavamuutoksessa tehokkuusluvuksi, jotta alueen rakennusoikeus ei vähene pinta-alamuutoksista huolimatta. Tästä johtuen myös muut kaava-aluetta koskevat vaikutukset tulevat tarkasteluun. Aiemmissa selvityksissä on todettu, että Fazerin alueella on kulttuurihistoriallista arvoa. Tämä on MRL:n mukaisesti tutkittu tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksen lopputuleman perusteella Vantaan kaupunginmuseo ehdottaa Fazerin vierailu- ja kokouskeskuksen sekä makeiskonttorin sekä vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitsevan pihapiirin suojelua.*
5. *Fazerintien itäpuolella on suuret korkeuserot suhteessa Fazerintien katutasoon. Tämä johtaa siihen, että katusuunnittelussa on huomioitava katualueen luiskat kadun reunoilla. Fazerintien itäpuolella ei ole nykytilanteessa asemakaavaa. Katusuunnitelmien hyväksyminen vaatii asemakaavan mukaisen katualueen. Katualueet kaavoitetaan kaavatyön 931400 yhteydessä, mutta maanomistajan kanssa voidaan luiska-alueiden maanomistusta tarkastella sopimusten kautta.*

28.9.2023 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 931400 saadut mielipiteet tiivistettyinä

Asukas:
Mielipiteen antaja on paikallisen as. Oy:n hallituksen jäsen. Asukkaat toivovat erityisesti vanhan puuston säilyttämistä Länsimäentien varrella, as. Oy:n kiinteistön ja Juoksuhaudan puistoon menevän sillan välillä. Länsimäentien yli Juoksuhaudan puistoon menevällä sillalla on erityisen vilkasta jalankulkuliikennettä. Suoraviivaista liittymää Juoksuhaudanpuistoon johtavalle sillalle ei ole. Suurin osan alueen koululaisista ja lukuisat aikuiset nousevat sillalle as. Oy:n rajan tuntumasta pensaiston ja metallikaiteiston läpi tai yli. Koululaisia kulkee lisäksi kuorma-autojen pysäköintipaikan kohdalta erityisen vilkkaan Länsimäentien yli kohdasta, jossa ei ole suojatietä. Mielipiteessä esitetään, että as. Oy:n tontin rajan tuntumaan rakennettaisiin portaat, joista pääsee nousemaan suoraan Juoksuhaudan puistoon menevälle sillalle. Toive puuston säilyttämisestä on tässäkin tapauksessa mahdollista, kun portaikon rakentamiseen ei käytetä järeitä koneita.

Kaavoittajan vastine:
Kaavassa ei ole osoitettu suojeltavia puita. Ratikan katusuunnitelmista ilmenee poistettavat ja istutettavat puut. Ratikan jatkosuunnittelua ohjaa Vantaan ratikan design manual ja tavoitteena on toteuttaa uusi katuympäristö mahdollisimman vehreänä. Mahdolliset portaat, kalusteet yms. määritellään ratikan katu- ja puistosuunnitelmissa. Ratikan 10.3.2023 päivätyssä katusuunnitelmaehdotuksessa ei ole osoitettu kyseiselle paikalle portaita. Alueen katusuunnitelmista on mahdollista jättää mielipide, kun ne tulevat nähtäville.

Kaksi asukasta:
Westerkullan kartano alueineen on luokiteltu merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Ratikan kaavarungossa oli tunnistettu Länsimäen alueen maisemallisen luonteen lähes täydellinen muuttuminen siirryttäessä tiiviiltä asuinalueelta Westerkullan kartanon kulttuurimaisemaan. Tämä on

osoitettu hyvin kuvaavasti kaavarungon kartalle sisällytetyllä merkinnällä ”Vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna”, jota tulee kaavamääräyksen mukaan jatkosuunnittelussa vaalia tai korostaa.
Vantaan yleiskaava 2020:ssä ja Länsimäen kaavarungossa on esitetty Porvoonväylän ja kartanoalueen väliin tehokkaan rakentamisen alueita. Asemakaavan yhteydessä tehtävät raitovaunupysäkkien sijoitusratkaisut ulottavat merkittäviä vaikutuksia niitä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. OAS:n yhteydessä tulee määrittää erityisesti selvitettäviksi myös ratikan asemakaavan aiheuttaman tiiviin lisärakennuspaineen (Uudet alueet ja Länsimäen keskustan täydennysrakentaminen) konkreettiset maisemalliset vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.
Kartanokeskuksen pohjoispuolelle suunniteltu tehokkaan uudisrakentamisen alue on myös luontoarvoiltaan hyvin monipuolinen ja arvokas. On arvioitava perusteellisesti sitä, missä määrin ja mille alueille mahdollista uudisrakentamista voidaan ylipäätään sijoittaa vaarantamatta luontoarvoja.
Vantaan yleiskaavan 2020 valmistelun yhteydessä tehdyssä selvityksessä Vantaan ekologisista yhteyksistä on Westerkullan kartanokeskuksen ja Länsimäen asuinalueen väliin sijoitettu ekologinen käytävä no.59 Mustavuori – Myllymäki – Långmossen – Vaarala. Tätä yhteyttä ei ole nähtävillä olevan asemakaavan mukaisen ratikkalinjauksen vuoksi esitetty voimassa olevassa yleiskaavassa, Länsimäen kaavarungossa tai asemakaavaluonnoksessakaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan olisi silti mielestämme sisällytettävä vaikutusarviointi siitä, miten tämän ekologisen yhteyden toteuttamatta jättäminen vaikuttaa laajemmin alueen luontoarvoihin ja miten tätä menetystä voidaan suojelutoimia muualla lisäämällä tai muita ekologisia käytäviä rakentamalla ja vahvistamalla kompensoida.
Westerkullan kartano on yksi Etelä-Suomen harvoista kartanokokonaisuuksista, jota vielä ympäröivät muinaismuistot, suojeluarvoiltaan merkittävät rakennukset ja rakenteet, erityisen arvokkaat viljelymaisemat sekä laajat luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueet. Tämä erityisen arvokas kohde tulee siten ottaa ylipäätään huomioon kaikessa sitä ympäröivän alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaavoittajan vastine:
Kaavaehdotuksen nro 931400 alue ei sijoitu Westerkullan kartanoalueen välittömään läheisyyteen. Vantaan ratikan asemakaavoissa ei osoiteta uutta rakentamista. Ratikalla itsellään ei ole huomattavia maisemallisia vaikutuksia sillä se toteutetaan pääasiassa jo rakennettuun ympäristöön.

Kaavaehdotuksessa nro 931400 viheralueiden jatkuvuus Fazerintien kummallakin puolella on huomioitu. Voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 osoitetun ekologisen yhteyden jatkuvuus katualueen yli Slåttmossenin virkistysalueelta Lähdepuiston ja Tammasuon virkistysalueille on kaavan määräysten mukaan turvattava kasvillisuuden säilyttämisen tai istuttamisen avulla. Slåttmossenin alueelle osoitettu joukkoliikenteelle varattu alueen osa tulee kaavamääräyksen mukaan toteuttaa nurmipintaisena.

<u>Kaksi asukasta:</u>
Vantaan ratikan, sekä siihen liittyvän kevyenliikenteen ja ajoväylän linjaus tulee siirtää alkuperäistä linjausta eteläisemmälle linjaukselle, kokonaan Hopeatien eteläpuolelle, tai Fazerin tehdasalueen pohjoisreunaa myötäileväksi. Täten kyetään säilyttämään strategisesti tärkeät pohjavedenottamot Hopeatien läheisyydessä. Eteläisempi linjaus mahdollistaa Kuussillanniityn tehokkaamman hyödyntämisen asuinrakentamiseen, joka puolestaan parantaa Vantaan Ratikan hyötysuhdetta. Vantaan ratikan linjauksen yhteyteen suunniteltu ajoväylä tulee poistaa kokonaisuudessaan Hopeatien - Kuussillanniityn osuudelta kyseisestä suunnitelmasta. Kuussillantie palvelee erinomaisesti ajoliikennettä. Ajoväylän poistaminen kaventaa Ratikan tarvitsemaa maa-alueella, jolloin se vähentää kyseisen viheralueen kuormitusta. Ajoväylän poistaminen mahdollistaa myös yhden risteyksen poistamisen suunnitelmista, jolloin ratikasta tulee entistäkin turvallisempi ja mahdollisesti sujuvampi.

Kaavoittajan vastine:
Kaavassa on osoitettu Kuussillan asuinalueen eteläpuolelle, Slåttmossenin lähivirkistysalueelle (VL) joukkoliikenteellevarattu alueen osa (jl), jota pitkin Vantaan ratikan on suunniteltu kulkevan. Ratikan linjausta on hieman siirretty alkuperäisestä linjauksesta alueen pohjaveden suojelemisen vuoksi. Linjausta ei siirretty kokonaan Hopeatien eteläpuolelle, sillä alustavissa tarkasteluissa suuremman siirron todettiin aiheuttavan huomattavamman louhinnan tarpeen ja pidemmät kadun luiskaukset. Pienemmällä siirrolla raitiotien tasauksen vaatimat luiskaukset pysyvät kohtuullisempina ja vaikutukset alueen ekologiseen runkoyhteyteen ovat vähäisemmät. Fazerin tehdasalueen pohjoisreunaa mukailevalla reittivaihtoehdolla olisi ollut suurempi vaikutus alueen luontoarvoihin.

Kaavassa on osoitettu lähivirkistysalueelle jl-aluetta myötäilevä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp). Kaavaehdotuksella poistetaan voimassa olevassa asemakaavassa 931400 – Hopeatie osoitettu huoltoajon merkintä (/h). Nykyistä Hopeatien ajoliikenteen katuyhteyttä ei ole osoitettu kaavaehdotuksessa, eikä Vantaan ratikan 13.3.2024 päivätyssä katusuunnitelmaehdotuksessa.

Caruna Oy:
Kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Sipoon Energia:
Mikäli kiinteistön alueella ei tarvitse tehdä maanrakennustöitä, ei Sipoon Energialla ole huomauttamista kaavahankkeeseen. Pyydämme huomioimaan tämän tarkempaa linjausta suunniteltaessa.

Kaavoittajan vastine:
Kiinteistöllä ei tarvitse tehdä maanrakennustöitä Vantaan ratikan toteutuksen vuoksi. Uudenmaan ELY-keskus suunnittelee viereisen Porvoonväylän laajentamista osin kyseisen kiinteistön puolelle ja Porvoonväylän liikennealueen laajennus on osoitettu 14.5.2024 päivätyssä kaavaehdotuksessa.

Tukes:
Tukesilla ei ole lausuttavaa hankkeesta.

HSL:
HSL:llä ei ole lausuttavaa.

Valio:
Kaavan selostusaineistossa on mukana katualueen suunnitelmia päiväyksellä 2.3.2022, joissa Länsimäentien ja kehä III välinen katualue tulee tätä esitystä enemmän Valion kiinteistölle. Valion kiinteistöstä ei voida tehdä näiden vuoden 2022 suunnitelmien mukaisia alueluovutuksia. Luonnossuunnitelmassa on esitetty ratikkavarikon sijainti ja siihen liittyvät liikenneliittymät. Valion näkemyksen mukaan sijoittuminen ei vastaa yleiskaavaa ja lisäksi varikon vaatima pinta-ala Valion kiinteistöistä muodostuu maankäytöllisesti erittäin haastavaksi, eikä Valio luovuta varikon pengerrykselle osoitettua alaa. Aiemmin laaditut katusuunnitelmat Valion kiinteistöjen ympärillä tulee siten täsmäyttää nyt esillä olevan asemakaavarajauksen sisäpuolelle.

Kaavoittajan vastine:
Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin 28.9.2023 ja kaavarajausta muutettiin Länsimäentien osalta niin, että osa ratikan katusuunnitelmaluonnoksissa kaupungin omistamalle maalle osoitetuissa Länsimäentien luiska-alueista on asemakaavaehdotuksen 931200 – Vantaan ratikka: Varikko alueella. Varikon tontin rajaus on muuttunut vuonna 2022 julkaistujen Länsimäentien katusuunnitelmaluonnoksien jälkeen niin, että ratikan sisäänajo tontille tapahtuu hieman pohjoisempaa. Muutoin 931400 kaava-alue on Länsimäentien osalta sama, kuin 15.12.2022 päivätyssä OAS:ssa sekä 2.3.2022 ja 31.3.2022 päivätyissä ratikan katusuunnitelmaluonnoksissa. Vantaan ratikan Länsimäentien pohjoispäätä koskevat katusuunnitelmaehdotukset on päivitetty 10.3.2023. Vantaan ratikan varikon sijainti on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa 2020 RV-merkinnällä. Etenkin yleiskaavan ja kyseisen merkinnän yleispiirteisyys huomioiden. Varikon sijainti

on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Vantaan ratikan varikko on osoitettu kaavaehdotuksessa nro 931200.

Fingrid:
Asemakaavassa on otettava huomioon Fingridin hanke Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Sen yleissuunnittelu on käynnissä. Kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueelle ja risteää ratikkareitin kanssa. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Kaavoittajan vastine:
Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteyden parannushanke.

Vantaan Energia:
Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Jos niitä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaavoittajan vastine:
Maanalaiset kaapelit ja putket on huomioitu kaavaehdotuksessa.

HSY:
Alueella nykyisin sijaitsevat ja sinne suunnitellut vesihuoltolinjat tulee huomioida asemamakaavan muutoksessa. Erittäin keskeistä on huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja esittää tulevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa.

Kaavoittajan vastine:
Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnittelussa on huomioitu olevat johdot sekä vesihuollon suunnitelmat.

Vantaan kaupunginmuseo:
Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie ja se on arvotettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäväksi. Alueen identiteetin kannalta olisi tärkeää, että sen historiallinen tausta nousisi esiin myös muuttuvassa ympäristössä. Tielinjauksen historian esiin tuominen esimerkiksi kyltityksillä on keino, jolla alueen historiallista identiteettiä voidaan syventää. Etenkin voimalarakennuksella on todettuja rakennushistoriallisia arvoja, mutta ne eivät riitä asemakaavan suojeluperusteiksi. Koska makeiskonttorin rakennuksella on erittäin suuri historiallinen merkitys alueelle, niin kohdekäynnin perusteella voitiin todeta, että rakennuksen suojeluperusteet ovat riittävät asemakaavasuojeluun muutostöiden jälkeenkin. Vierailu- ja kokouskeskus (Fazer Experience) on arkkitehtonisesti merkittävä 2010-luvun rakennus, joka on palkittu niin teknisten ratkaisujensa kuin arkkitehtuurinsa ansioista. Näin ollen se ansaitsisi tulla suojelluksi, vaikka onkin iältään vielä nuori. Museo esittää asemakaavassa suojeltavaksi Fazerin Vierailu- ja kokouskeskusta ja Makeiskonttoria piha-alueineen. Kaavatyön aikana tulee määritellä suojeltaville rakennuksille ja pihapiirille yksilöidyt suojelumääräykset, joilla voidaan taata todettujen arvojen säilyminen tulevaisuuteen. Makeiskonttorin ja vierailukeskuksen kohdalla myös merkittävimmät sisätilat tulee suojella.

Kaavoittajan vastine:
Fazerintielle ei osoiteta kaavaehdotuksessa suojelumerkintää, mutta tien historiallinen arvo tuodaan esille kaavaselostuksessa. Vantaan ratikan Design manualissa on nostettu ratikan jatkosuunnittelun ohjeeksi mm. alueellisten historiallisten arvojen esiin tuominen. Tien arvoa voidaan tuoda esille esimerkiksi taiteen keinoin. Kaavaehdotuksessa on osoitettu alla olevat suojelumerkinnät sekä määrätty niihin liittyen seuraavaa:
Suojeltava rakennus (sr):
”Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa.” ”sr/1: määräys koskee Makeiskonttorin osaa rakennuksesta. Rakennuksen

julkisivuihin kohdistuvissa korjaus- ja muutostöissä on huomioitava rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri sekä 2016 vuoden muutostöiden jälkeinen tilanne. Korjaus- ja muutostyöt on suunniteltava siten, että historiallisesti kerroksisen rakennuksen ominaisluonne ja rakennuksessa todetut arvot eivät korjaustöissä vaarannu. Rakennuksen sisätiloista suojellaan alkuperäinen pääporraskäytävä ja siihen liittyvä ensimmäisen kerroksen aulatila." "Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto." "sr/2: Määräys koskee Fazerilan vierailu- ja kokouskeskuksen kokonaisuutta. Rakennuksesta suojellaan julkisivut ja katot. Rakennuksen ulkotiloista sisään jatkuvat kattomateriaalit suojellaan. Sisätiloissa suojellaan kantavien teräspilarirakenteiden muodostamat kaarevalinjaisten huonetilojen massoittelu (Visitor centerin puolella 5 kokonaisuutta: viherhuone, kahvila/keittiö, monitoimitila, henkilökunta-/varastotila sekä info- ja wc- tila. Meeting centerin puolella 2 kokonaisuutta: showroom ja kabinet)." "Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto."
Suojeltava pihapiiri (sp):
"Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä alueen osa, jota ei saa purkaa." "Pihaa tulee hoitaa alkuperäisen pihasuunnitelman luonteen mukaisesti. Pihaan kohdistuvista muutostöistä tulee kuulla paikallista museoviranomaista."

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 931400 nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 3.6.2024 päätti asettaa asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.6.-19.8.2024 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 23 kappaletta ja niitä saatiin 13 kappaletta. Muistutuksia saatiin 2 kappaletta.

Kaavaehdotus nro 931400 on nähtävilläolon jälkeen jaettu kahdeksi kaavahankkeeksi niin, että uusi kaavaehdotus nro 911200 käsittää Länsimäentien osuuden (välillä Rajakentäntie-Kehä III) sekä vähäiseltä osin Fazerintien ja Maratontien katualueita.

Kaavaehdotuksesta nro 931400 saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

Telia:
Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. 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. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Tukes:
Ei lausuttavaa asiassa.

Vastine: Ei toimenpiteitä.

Elisa Oyj lausui, että alueella on runsaasti Elisan yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirtotyöt ovat hitaita ja kalliita.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Eltel Networks Oy lausui, että katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Vantaan Energia
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:
Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa.

Suomen luonnonsuojeluliitto
Ekologinen yhteys Slåttmossen – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee osin myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala 2018 s. 29), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan

esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Asemakaavaehdotus perustuu yleiskaavan korkeamman tason maankäyttöratkaisuun.

Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) on eritelty metsäinen ekologinen runkoyhteys paikallisista metsäisistä tai puustoisista ekologisista yhteyksistä sekä viherketjuista, jotka voivat tukea paikallista ekologista verkostoa. Lisäksi kaavarungossa on osoitettu viheryhteyden kehittämiskohdat, joilla osoitetaan ensisijaisesti kehitettävät viheryhteydet. Määräysten mukaan kehittämiskohdan merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi. Vantaan ratikan kaavarungossa Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Porvoonväylän ylittävälle kohdalle ei ole osoitettu viheryhteyden kehittämiskohtaa. Kaavarungon metsäistä ekologista runkoyhteyttä koskien on määrätty, että yhteysalueen epäjatkuvuuskohtaa kehä III:n väylän kohdalla tulee parantaa esimerkiksi vihersilta tai -kansirakenteella. Paikallisia yhteyksiä koskien on määrätty, että epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin.

Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset ja kaava-alue on mitoitettu ratikkahankkeen tilatarpeet huomioiden. Kyseinen ekologinen yhteys sijoittuu Porvoonväylän liikennealueelle, kaavamuutosalueen paikkeille sekä risteää kaava-alueen Länsimäentien katualueella. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksessa (10.3.2023) osoitettu päällystetty katualue on kaavaehdotuksessa osoitettua katualuetta kapeampi, sillä kaavan osoittamalle katualueelle on suunniteltu myös kadun toteutuksen mahdollistavat rakenteet, kuten maaluiskaukset. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksissa on pyritty lisäämään katualueille vehreyttä mahdollisimman paljon ja kyseiset suunnitelmat ovat osa ratikkahankkeen toteutusta. Länsimäentie katusuunnitelmaehdotuksessa (välillä Vartiotie-Porvoonväylä, 10.3.2023) istutettavia puita on osoitettu katualueen reunoille luiskauksiin sekä kevyenliikenteenväylien ja ajokaistojen väliin. Reunoille on osoitettu myös säilytettävää kasvillisuutta. Ratikka on osoitettu pääasiassa nurmipintaiselle radalle. Porvoonväylän ylittävällä kohdalla kaava-alue on mitoitettu niin, että kaavassa liikennealueelle osoitettu ylitys mahdollistaa uuden sillan toteuttamisen raitiotietä ja muuta liikennettä varten.

<u>Sipoon Energia</u>
Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön (ET-kortteli nro 93201) alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

<u>Uudenmaan ELY-keskus</u>
Fazerin vedenottamoiden lähi- tai kaukosuojavyöhykkeitä koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamat päätökset. Pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti. Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää

raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä. Kaikkien pohjaveden suojelua koskevat määräykset tulisi koskea koko pohjavesialuetta. ELY-keskus toteaa, että pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä tulisi täydentää ja nostaa lausunnossaan esiin useita määräyksiä.

PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa.

Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä. On syytä harkita, että Rivieranraition ratikkakäytävä esitettäisiin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle.

ELY-keskus suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen melusta. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta. ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla.

Vastine:
911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Kaavatyön 911200 vastineella vastataan 911200-kaava-aluetta koskeviin asioihin.

Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Lisäksi pohjavesialuetta koskien on lisätty määräys, jonka mukaan pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset. Kaavaehdotuksen 911200 alue ei sijoitu pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeelle. Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä koskevaan kohtaan on lisätty maininta suoja-aluetta koskevista päätöksistä sekä viitattu päätöksissä annettuihin suoja-aluemääräyksiin. Kaavaehdotuksen 911200 pohjavesialueita koskien on määrätty aikaisemmin mainitun lisäksi, että alueella harjoitettava toiminta ei ja että katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty hulevesiä koskien, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit, ja että rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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.

Slåttmossenin lähivirkistysaluetta (VL), asuinkorttelia (A) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) koskevia meluasioita, pohjavesiasioita, asumista ja viheryhteystarpeen korostamista tarkastellaan kaavatyön 931400 yhteydessä.

Kaavaehdotuksen 911200 selostuksessa on kerrottu kaava-aluetta koskevasta pilaantuneiden maiden tilanteesta. Kaavaehdotuksessa 931400 osoitettu pima-merkintä ja selostuksen teksti tarkistetaan tarpeen mukaan kaavatyön 931400 yhteydessä.

Gasgrid

Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.

Vastine:
Vantaan ratikka -hankkeen mukaan Vantaan kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus ja Gasgrid suunnittelevat yhteistyössä kaasuputken siirron. Kaasuputken muutostarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaasuputkea varten. Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön.

HSL

Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja sen takia jää vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja sp) liittyvät kaavamääräykset ovat kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Fingrid
Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Ehdotamme, että kaapelille osoitetaan alueen osaa määrittävä merkintä asemakaavaan. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

Vastine:
Kaavakartalle on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 400 kV kaapelia sekä kaasuputkea varten. Kaavaselostuksen rakennetun ympäristön lähtötietoja koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on täydennetty rakentamisvaiheessa olevaa kaapeliyhteyttä koskevalla maininnalla. Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa hankkeen kehitysvaiheessa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon.

HSY
Raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.

Vastine:
Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunaan sijoittuvien jätevesiviemärin ja vesijohdon sijainnit on tarkistettu ja katualueen reunaan, tontin rajalle, on lisätty johtoaluevaraus.

Muistutukset ja vastineet tiivistettyinä:

Alueen asukas
Muistutus 1: Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 korttelin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos.
Muistutus 2: Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko. korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153, kuten se nykyisinkin on jo ko. kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.
Muistutus 3: Kaventamalla Rivieranraition linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja kevytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin.
Muistutus 4: Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kallioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa. HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta Vantaalaiselta.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutukset 1-4 koskevat kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja niihin vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Oy Karl Fazer Ab
Kaavamääräykset:
Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista.
Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.
Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä?
Kaavaselostus:
Sivu 22: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)”
Sivu 18: ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa)
Selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa. Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutus koskee ennen kaikkea kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta) ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Kaavaehdotuksen nro 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen tehdyt muutokset kaavatyön nro 911200 alueella

Kaavaehdotus 911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie on irrotettu kaava-alueesta nro 931400 omaksi kaava-alueekseen kaavan 931400 nähtävilläolon jälkeen.

Pohjavesialueen rajaus on korjattu koskemaan koko pohjavesialuetta. Pohjavesialueelle on osoitettu Länsi-Suomen ympäristölupaviranomaisen päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2).

Hule- ja pohjavesiä koskevia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Länsimäentie-Rajakentäntie-risteykseen osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) on muutettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ja korttelille on osoitettu kortteli nro 91009 ja tontti nro 1 sekä 170 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Korttelia koskien on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa vesihuoltoon liittyvät rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat.

Lisäksi johtoaluevarauksia on tarkistettu, Vartiotien risteykseen on osoitettu ohjeellinen hulevesialue, Länsimäentielle osoitettua ylitysaluetta on levennetty ja tehty piirustusteknisiä tarkistuksia.

Asemakaavamuutoksen 911200 selostukseen on lisätty kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen perusteella seuraavat lisäykset:

- Lisättiin pohjavedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeitä koskevat päätökset lähtötietojen lukuun 2.1.2.
- Lisättiin tieto Fingridin rakenteilla olevasta voimajohdosta saadun lausunnon mukaisesti lähtötietojen lukuun 2.1.3.

Muutokset ovat olennaisia ja asemakaava ja asemakaavamuutos nro 911200 on asetettava nähtäville.

Viranomaisyhteistyö

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

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Valtuustokauden strategia esittää Vantaan innovatiivisena, rohkeana, rentona ja viihtyisänä, kestävyyden ja kiertotalouden edelläkävijänä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaupunkikeskuksille laaditaan omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Vantaan ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin ja on valtuustokauden strategian yksi Vantaan tulevaisuutta rakentavasta neljästä kärkihankkeesta.

MAL-tavoitteet:

Vantaan ratikka kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus). Sopimuksella mahdollistetaan kestävän ja vähähiilisen kaupunkiseudun kehittäminen vuosien 2020–2031 aikana. MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle,
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä,
- raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset.

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Velvoittavaksi tavoitetasoksi on hyväksytty liikenteen kasvihuonekaasujen päästövähennys vähintään 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä.

Uusi MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion

välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024. Sopimuksella vahvistetaan mm. Vantaan ratikka -hankkeen 30 % valtion rahoitusosuus ja mahdollistetaan hankkeen toteutus.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen. Kaupunkirakenne on resurssiviisaasti toteutettu. Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Hiilineutraali energia. Vantaalla vähennetään lämmityksen päästöjä ja Vantaan alueella on luovuttu lämmityksessä fossiilisista polttoaineista vuoteen 2030 mennessä.
- Materiaalien elinkaari ja kiertotalous. Edistetään vähähiilistä rakentamista, kiertotaloutta ja jakamistalouden kehittymistä.
- Monimuotoinen luonto. Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.
- Vastuullinen Vantaa. Edistetään kestävään elämäntapaan, ympäristökasvatukseen ja koulutukseen sekä ympäristöjohtamiseen ja työn tekemisen tapoihin liittyviä toimenpiteitä. Tehdään ympäristövastuullisia hankintoja.
- Hiilinielut ja kompensointi. Hiilineutraaliustavoitteessa päästöjä on vähennetty vähintään 80 prosenttia vuonna 2030 verrattuna vuoteen 1990. Loput 20 prosenttia voidaan sitoa kasvillisuuteen, maaperään ja puurakentamiseen tai hankkimalla päästövähennystoimia muualle.

Vantaa on asettanut tavoitteekseen olla hiilineutraali kaupunki vuonna 2030. Hiilineutraaliin Vantaaseen tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Tavoitteeseen päästäkseen Vantaan tulee vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 80 % vuoden 1990 päästöihin verrattuna ja kompensoida jäljelle jäävät päästöt esimerkiksi lisäämällä hiilinieluja tai rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla. Päästötavoitteen saavuttamiseksi tärkeimmiksi toimenpiteiksi on listattu:

- rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen
- kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen
- joukkoliikenteen parantaminen

Vantaan ratikan tavoitteet (12.11.2018)

Vantaan ratikan tavoitteet on muodostettu yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä ja hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 12.11.2018. Raitiotien tärkeimmiksi päätavoitteiksi on määritetty:

1. Vantaan kansainvälisen saavutettavuuden ja joukkoliikenteen verkoston parantaminen.
2. Kaupunkikeskustojen kehittäminen ja houkuttelevien asuin- ja työpaikka-alueiden lisääminen.
3. Autoriippumattoman elämäntavan edistäminen.
4. Liikenteen ympäristöhaittojen vähentäminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa varaudutaan ratikan rakentamiseen. Ratikan rakentaminen parantaa Vantaan paikallista ja kansainvälistä saavutettavuutta, lisää kestäviä liikkumisen muotoja, mahdollistaa kaupungin kasvamisen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä luo

alueellista hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Kaavassa osoitetaan riittävä tila ratikan infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle. Kaavamuutoksella levennetään katualuetta sen verran, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavaratkaisu perustuu ratikan katu- ja puistosuunnitelmaehdotuksiin (10.3.2023 ja 13.3.2024), joissa on esitetty tilavarukset ratikan tarvitsemalle katutilalle. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu. Vantaan ratikan ensimmäiset katusuunnitelmaluonnokset ovat valmistuneet Tikkurilan ja Hakunilan suuralueilla. Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki -kaava-alueelle sijoittuvat luonnokset valmistuivat 2.3.2022, 31.3.2022 ja 4.11.2022. Katu- ja puistosuunnitelmaehdotukset valmistuivat 10.3.2023 ja 13.3.2024.

Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen Vantaan ratikka -hankeen toteutuksen aikataulullisten syiden vuoksi, sillä kaava-alueelle 931400 sijoittuvan pohjavedenottamoiden suojavyöhykkeen suoja-aluemääräyksistä haetaan mahdollisesti poikkeamispäätös Aluehallintovirastosta, ennen kaavaehdotuksen 931400 viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

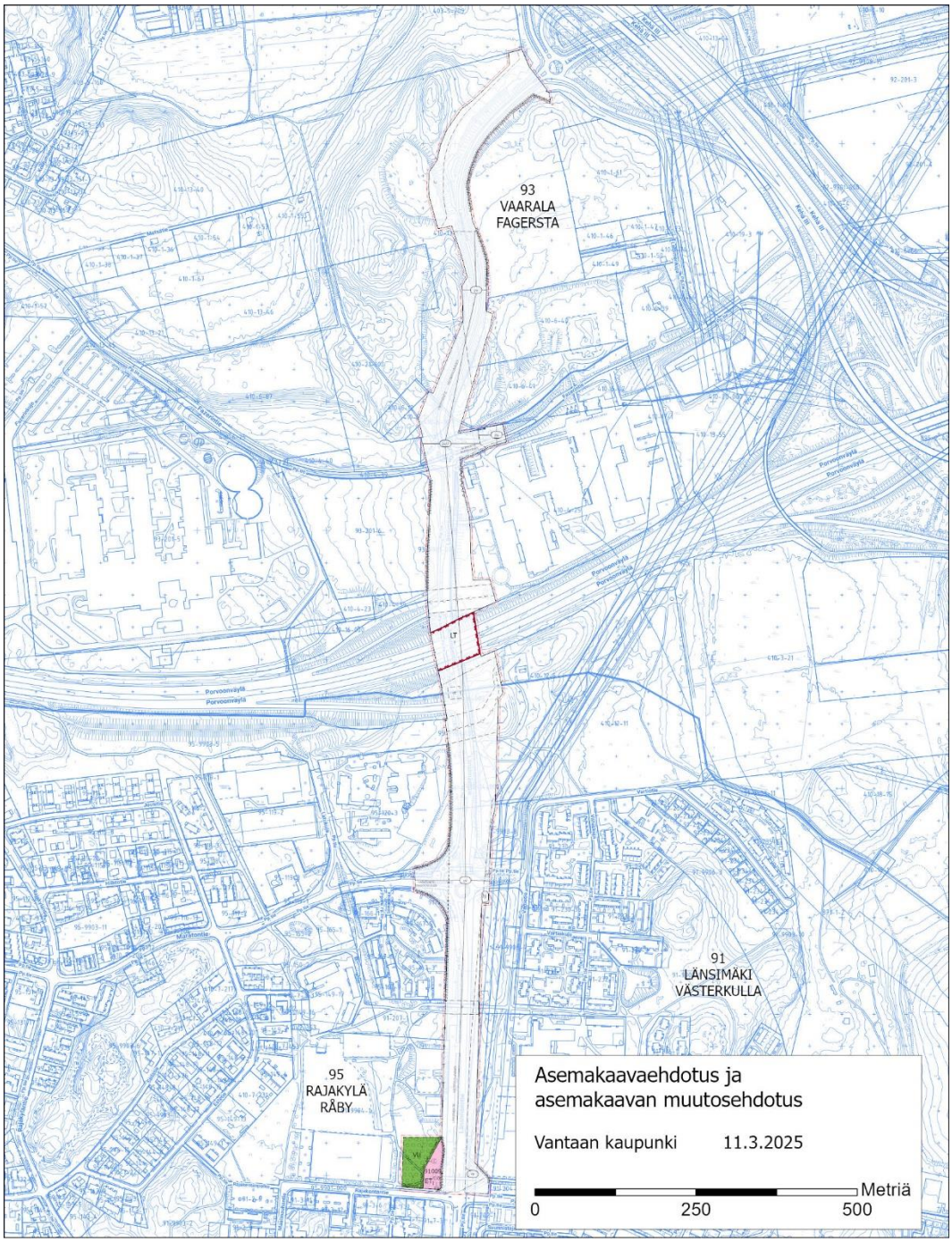
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella levennetään katualuetta Länsimäentiellä Fazerintien eteläpuolella Pallastunturintielle asti muuttamalla osa suojaviher-, virkistys- ja raideliikennealueista katualueeksi ja muodostetaan uutta katualuetta Länsimäentiellä ja vähäiseltä osin Fazerintiellä Fazerintien risteyksestä Kehä III:lle asti sekä Länsimäentiellä nykyisen katualueen ylittävällä osuudella välillä Vartiopuisto-Porvoonväylä. Rajakentäntie-Länsimäentie-risteyksen luoteispuolelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) HSY:n paineasemaa varten. Katualueen levennykset perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin katusuunnitelmaehdotuksien tilavarauksiin. Uudeksi katualueeksi muutetaan tai uutta katualuetta muodostuu yhteensä noin 6 ha.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan uusia ajoliittymäkieltomerkintöjä Länsimäentein varrelle ja Länsimäentien katualueelle sijoittuneet merkinnät istutusalueista on poistettu. Porvoonväylän eteläpuolelle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus sähkönsyöttöasemaa varten (et). Länsimäen ja Rajakylän välistä kaupunginosarajaa muutetaan osin Rajakentäntien risteyksessä niin, että uusi ET-kortteli on kokonaan Rajakylän puolella. Kaavassa osoitetaan pohjavesialueiden rajaukset sekä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen pohjavedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Valion kiinteistöllä sijaitsevan työntekijöiden asuntolan suojaksi on osoitettu melueste. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu pohjaveden suojeluun, kaupunkikuvaan sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.



Kuva 31. Ote asemakaavaehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,9 ha.

Liikennealueita kaavamuutosalueella on yhteensä noin 11,4 ha. Katualueiden määrä kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin 6,1 ha.

Virkistysalueita on yhteensä noin 0,33 ha. Virkistysalueiden pinta-ala vähenee n. 0,25 ha.

Erityisalueita on kaava-alueella noin 0,16 ha. Erityisalueiden pinta-ala vähenee voimassa olevasta kaavasta n. 0,36 ha.

Tarkemmat tiedot löytyvät kaava-aineiston liitteenä olevasta tilastolomakkeesta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa on annettu pohjaveden suojeluun, työmaavesien käsittelyyn, melusuojaukseen, kaupunkikuvaan, mahdollisen ratikkapysäkin kasvillisuuskattoon sekä katualueen tärinä- ja runkomelusuojaukseen liittyviä määräyksiä.

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Suunnittelualue koostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta (VU), maantien alueesta (LT) sekä katualueista.

4.3.1 Korttelialueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
Länsimäentien ja Rajakentäntien kulmaukseen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue nro 91009 vesihuoltoon liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja teknisiä tiloja varten. Korttelille on osoitettu ohjeellinen rakennusala ja 170 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yhteen kerrokseen. Tonttinumero on 1.

4.3.2 Muut alueet

VU, Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Kaava-alueen eteläosassa on osa Rajakylän liikuntapuistoon kuuluvaa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Alue on kokonaisuudessaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy (s). Alueella kulkeva ohjeellista ulkoilureittiä (ur) on muutettu kulkemaan viereisen ET-alueen rajan mukaisesti.

LT, Maantien alue

Porvoonväylä on osoitettu maantien alueena. Maantien alueelle on osoitettu kadun ylitys.

Katualueet

Katualueiden rajaukset perustuvat ratikan katusuunnitelmiin. Katualueiden rajauksia on tarkistettu katusuunnitelmaehdotuksien tilavarausten 10.3.2023 ja 13.3.2024 mukaisiksi niin, että ratikka ja siihen liittyvä katuympäristö mahtuvat alueelle. Porvoonväylän pohjoispuolella kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja eteläpuolelle ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Porvoonväylän eteläpuolella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) sähkönsyöttöasemaa varten, jossa rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida. Länsimäentien pohjoisosan varrelle on osoitettu katualueen luiska (lu). Länsimäentien itäreunalle, välillä Pallastunturintie-Vartiopuisto, on osoitettu vaara-alue. Lisäksi Valion kiinteistöllä sijaitsevalle työntekijöiden asuntolan suojaksi on osoitettu melueste. Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

Ratikan mahdollinen rakentaminen vauhdittaa maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiviille ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää reittinsä varrella alueiden houkuttelevuutta ja päivittää niiden identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia. Maankäytön kehittämispotentiaaliksi raitiotien varrella on arvioitu yli 3 miljoonaa kerrosneliömetriä asumiselle ja yli 1,6 miljoonaa kerrosneliömetriä työpaikoille. Vaaralan alueella maankäytön kehittämispotentiaaliksi on arvioitu 200 000 k-m^2. *(Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)*

Vantaan ratikka luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen ja vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä. Ratikka toteuttaa kaupungin tavoitetta kasvaa kestävästi ja sijoittaa kaupungin kasvu vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varteen. Ratikka rakentaminen toteuttaa kaupungin strategian tavoitteita kaupungin tiivistämisestä sekä kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisäämisestä.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

Kaupunkikuva

Asemakaavan ja asemakaavan muutos muuttaa alueen kaupunkikuvaa jonkin verran, pääosin katualueen osalta. Kaavassa on annettu kaupunkikuvalliset määräykset meluesteen sekä sähkönsyöttöaseman toteuttamisesta. Lisäksi kaavassa on määrätty, että mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.

Ratikan katukäytävän tarkempi suunnittelu tehdään ratikan katu- ja puistosuunnittelutyössä.

Raitiotien toteuttaminen lisää uuden kulkumuodon tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Ratikan tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen niin paljon kuin mahdollista sekä sen lisääminen. Ratikan Design Manualin (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy 2020) mukaisesti ratikkaväylän suunnittelussa painottuu laadukkaan uuden kaupunkitilan tekeminen, raitiotielinjan

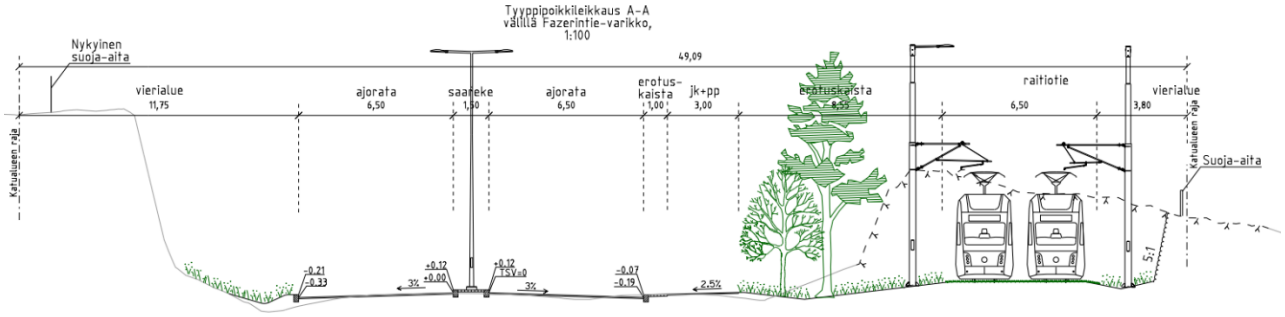
sujuva kytkeytyminen alueen palveluihin ja liityntäliikenteeseen, ekologisuuden vaaliminen ja viihtyisyyden lisääminen.

Kuva 32. Raidealueen esimerkkitoteutus. Kuva Design Manual: Vantaan ratikkakatujen materiaalit ja kalusteet (Vantaan kaupunki & WSP Finland Oy, 2020).

Alustavissa katusuunnitelmaluonnoksissa on käytetty vaihtelevia pinnoitteita (erivärisiä betonikiviä ja luonnonkiveä), jotka elävöittävät alueen nykyistä kaupunkikuvaa. Katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen nykyistä katuvihreää joudutaan poistamaan rakentamisen alta. Poistuvaa kasvillisuutta kuitenkin kompensoidaan katualueen rakentamisessa. Puu- ja pensasistutuksia on katusuunnitelmaehdotuksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Katusuunnitelmaehdotuksien *(AFRY 10.3.2023 ja 13.3.2024)* perusteella katualuetta levennetään Länsimäentiellä. Kaava-alueelle sijoittuu yksi raitiotiepysäki. Kaavamääräysten mukaan, mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto. Myös katualueelle rakennettavasta sähkönsyöttöasemasta (et) on annettu kaupunkikuvallinen määräys. Länsimäentien ja Rajakentäntien sekä Fazerintien ja Valion tehtaan risteykset muuttuvat liikennevaloohjatuiksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukainen katualueen levennys vaatii katusuunnitelmaehdotuksien *(AFRY 10.3.2023 ja 13.3.2024)* perusteella merkittävää maanpinnanleikkausta Länsimäentiellä tulevan varikon liittymän eteläpuolella.



Kuva 33. Tyyppipoikkileikkaus Länsimäentiellä. (Afry, ehdotus 10.3.2024)

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Alueelle ei osoiteta uutta asumista.

Ratikkareitin varrelle on arvioitu tulevan 60 000 uutta asukasta ja yli 30 000 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Arviot pohjautuvat ratikan kaavarunkoon.

Ratikan rakentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja imagoa sekä lisää alueiden viihtyisyyttä ja houkuttelevia asuin- ja työpaikka-alueita. Ratikan pysäkkiympäristöt toteutetaan esteettöminä.

Taloudelliset vaikutukset, palvelut ja työpaikat

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

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset liittyvät HSY:n Långmossenin vesihuoltoverkoston ja Vantaan ratikan aiheuttamiin johtosiirtotarpeisiin, joiden kustannukset kohdistuvat osin HSY:lle ja osin Vantaan kaupungille.

Ratikan rakentaminen lisää sen vaikutusalueella palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja luo edellytyksiä uusien syntymiselle. Ratikkareitin varrella pysäkkien vaikutusalueella alueen vetovoima kasvaa sekä saavutettavuuden parantumisen että ympäristön laadullisen kehittymisen myötä. Asukaskasvu tiivistyy Vantaalla muun muassa ratikkapysäkkien lähiympäristöihin, mikä mahdollistaa ja myös edellyttää palvelutarjonnan kasvua ratikan varrella. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Ratikan yleissuunnitelmassa ratikan kokonaiskustannusarvio oli noin 393 miljoonaa euroa (Ratikan yleissuunnitelma, Liite 15 Investointikustannukset). Laskelmia tuloista ja menoista on tarkennettu loppuvuodesta 2022 ja uudestaan helmi-maaliskuussa 2023 (Vantaan ratikan kustannusraportti, 16.3.2023).

Rakentamiskustannukset koostuvat raitiotien ja pysäkkien, autojen ajokaistojen, pyöräteiden, jalkakäytävien, puurivien ja muun kadulle suunnitellun rakentamisesta. Lisäksi kustannukset on laskettu maanalaisen infrastruktuurin, kuten johtojen ja putkien, siirtämiselle ja uusien rakentamiselle sekä nykyisten rakenteiden purkamiselle. Kustannuksiin on laskettu materiaalit, suunnittelu ja rakentamisen kulut. Kaikki raitiotien rakentamisesta sekä ratikkakaduille että ympäröiville kaduille aiheutuvat muutokset on otettu huomioon rakentamiskustannuksissa. Esimerkiksi jalkakäytävien ja pyöräteiden parannukset on laskettu mukaan kustannuksiin.

Ratikkareitin katujen rakentamisen kustannusarvioita lasketaan kaavaehdotuksen laatimisen hetkellä katusuunnitelmien pohjalta. Kun katusuunnitelmaehdotus kultakin kadulta valmistuu, siitä lasketaan kustannukset. Kustannukset vaihtelevat katujen mukaan. Joulukuussa 2022 saatiin laskettua ensimmäiset osuudet Kyytitiellä ja Hakunilantiellä.

Kiinteistötaloudellisessa analyysissä *(Newsec Advisory Finland Oy 17.5.2022, päivitys 12.12.2022)* vertailtiin ratikan ja bussin tuottoa. Ratikan ja bussin tuottovertailussa ratikan kiinteistötaloudelliset tulot ovat 592,4 miljoonaa euroa ja bussin 272,8 miljoonaa euroa. Kiinteistötaloudelliset tulot muodostuvat maankäyttösopimuskorvauksista ja maan myynnistä toimitila- ja asuinrakentamista varten. Ratikan lisätuotto bussiin verrattuna on 320 miljoonaa euroa.

Verotulot koostuvat kiinteistöveroverokertymän kasvusta ja rakentamisesta palautuvasta verotulosta. Kaupunki saa enemmän kiinteistöveroja, kun rakentamista tulee enemmän ratikan myötä. Ratikan myötä kiinteistöverokertymän kasvuksi on vuonna 2019 arvioitu 120 miljoonaa euroa.

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

Kaupunki on hyväksynyt MAL-sopimuksen (kv 21.10.2024), jonka mukaan valtio rahoittaa Vantaan ratikka -hanketta 30 % rahoitusosuudella. Valtion rahoitusosuus koostuu suorasta valtion rahoituksesta sekä valtion maanluovutuksesta Vantaalle.

Arviot ratikkahankkeen tuloista ja kustannuksista tarkentuvat, kun suunnittelu edistyy.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla ei osoiteta uutta asumista.

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

Virkistys

Kaavamuutoksella muutetaan osa Vartiopuistoa katualueeksi.

Muutoksella on suuri merkitys virkistysalueiden saavutettavuuteen. Hanke täyttää VAT:n virkistyskäyttöä koskevat ja Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan ympäristötavoitteet.

Kulttuuriperintö

Kuussillantie-Fazerintie linjaus on vanha yhdystie Vanhan Porvoontien ja Sotungintien välillä. Tielinjaus on ajoitettu 1700-luvun jälkipuoliskolle ja se on arvotettu Vantaan historiallisen tiestön inventoinnissa luokituksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat merkittävät. Tien luonne on muuttunut entisestä metsätaipaleesta ja tulee muuttumaan vielä enemmän raitiotielinjauksen rakentamisen myötä. Linjaus on kuitenkin pysynyt paikallaan jo vuosisatoja ja sen käytön jatkuminen voidaan nähdä kulttuuriympäristön kannalta positiivisena asiana.

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

Liikenne

Hankkeella edistetään seudullisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta sekä varmistetaan edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen.

<u>Autoliikenne</u>

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja raitiotien mahdollinen toteuttaminen vaikuttaa ajojärjestelyihin Länsimäentiellä. Raitiotie on suunniteltu kulkemaa ajoneuvoliikenteestä erotettuna omalla kaistallaan.

Ajoliittymiin esitetään lisäksi seuraavat muutokset. Korttelin 93201 tonteille 8 ja 9 osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto Länsimäentien puoleisille rajoille. Ajo tontille 9 tapahtuu Länsimäentien kautta. Uutta ajoneuvoliittymäkieltoa osoitetaan myös kaavassa osoitetun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) Länsimäentien puoleiselle reunalle sekä suunnitellun Vaaralan ratikkavarikon reunalle niin, että ajo varikolle tapahtuisi tontin etelä ja keskiosasta Länsimäentien puolelta ja ajo ET-kortteliin tapahtuisi Rajakentäntien puoleiselta reunalta.

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

<u>Joukkoliikenne</u>

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ratikan katusuunnitelmien toteuttaminen. Suunnittelualueelle sijoittuu Rajakylän raitiotiepysäkki, joka sijaitsee Vartiotien liittymän pohjoispuolella. Arvioitu matka-aika Rajakylän pysäkiltä lentokentälle on 47 min, Tikkurilan asemalle 20 min ja Mellunmäen metroasemalle 3 min.

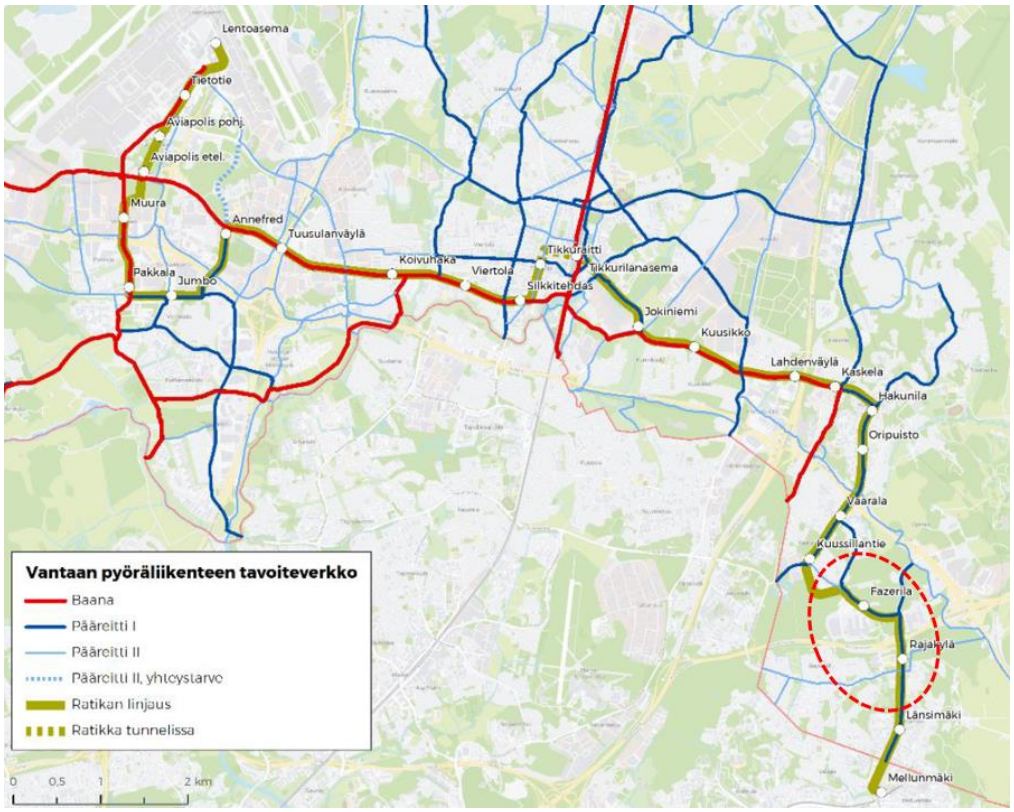
Ratikan rakentamisen myötä matkustus painottuu joukkoliikenteeseen. Vuonna 2030 joukkoliikenteen kulkutapaosuus kasvaa ratikan käytävässä noin prosenttiyksiköllä ja Vantaan ratikalla arvioidaan päivittäin matkustavan noin 31 000 matkustajaa. Vuonna 2050 määrän arvioidaan ylittävän 45 000 matkustajaa.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

Ratikan suunnittelu ja toteuttaminen on yksi Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan (18.6.2018) toimenpiteistä. Vantaan ratikka kytkeytyy myös koko pääkaupunkiseudun laajaan raideliikenneverkkoon ja kuuluu Helsingin seudun kuntien ja valtion väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukseen (MAL-sopimus).

Kävely ja pyöräily

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

Ratikan yleissuunnitelman jälkeen on laadittu pyöräliikenteen tarkastelu ratikan varrella *(WSP Finland Oy, 2020),* jossa Länsimäentien länsipuolelle on määritelty pääpyöräilyreitti I, jonka kriteerinä on korkea pyöräliikenteen nykyinen tai tavoiteltu määrä.



Kuva 34. Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko (WSP Finland Oy 2020). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on ympyröity punaisella katkoviivalla.

Katusuunnitelmaehdotuksien *(AFRY 10.3.2023 ja 13.3.2024)* mukaan Länsimäentiellä Fazerintien pohjoispuolella on molemmin puolin kevyen liikenteen väylät. Tien länsipuolella jalankulku- ja pyörätie on toisistaan erotettu. Länsimäentiellä Fazerintien eteläpuolella kulkee eroteltu jalankulku- ja pyörätie tien molemmin puolin. Rajakylän raitiotiepysäkin yhteyteen on esitetty kaupunkipyöräasema, pyöräpysäköinti 15 polkupyörälle sekä sähköpotkulautojen pysäköintialue.

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

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

Vesihuolto

Kaavamuutosalueelle ei ole tulossa HSY:n Långmossenin vesihuoltoverkoston lisäksi uusia vesihuoltolinjoja. Nykyiset kaava-alueen toiminnot voivat liittyä nykyiseen vesihuoltoverkostoon.

Hulevedet

Kaavamuutosalueen puhtaat pintavedet voidaan imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla. Länsimäentien katualueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreillä avo-ojiin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

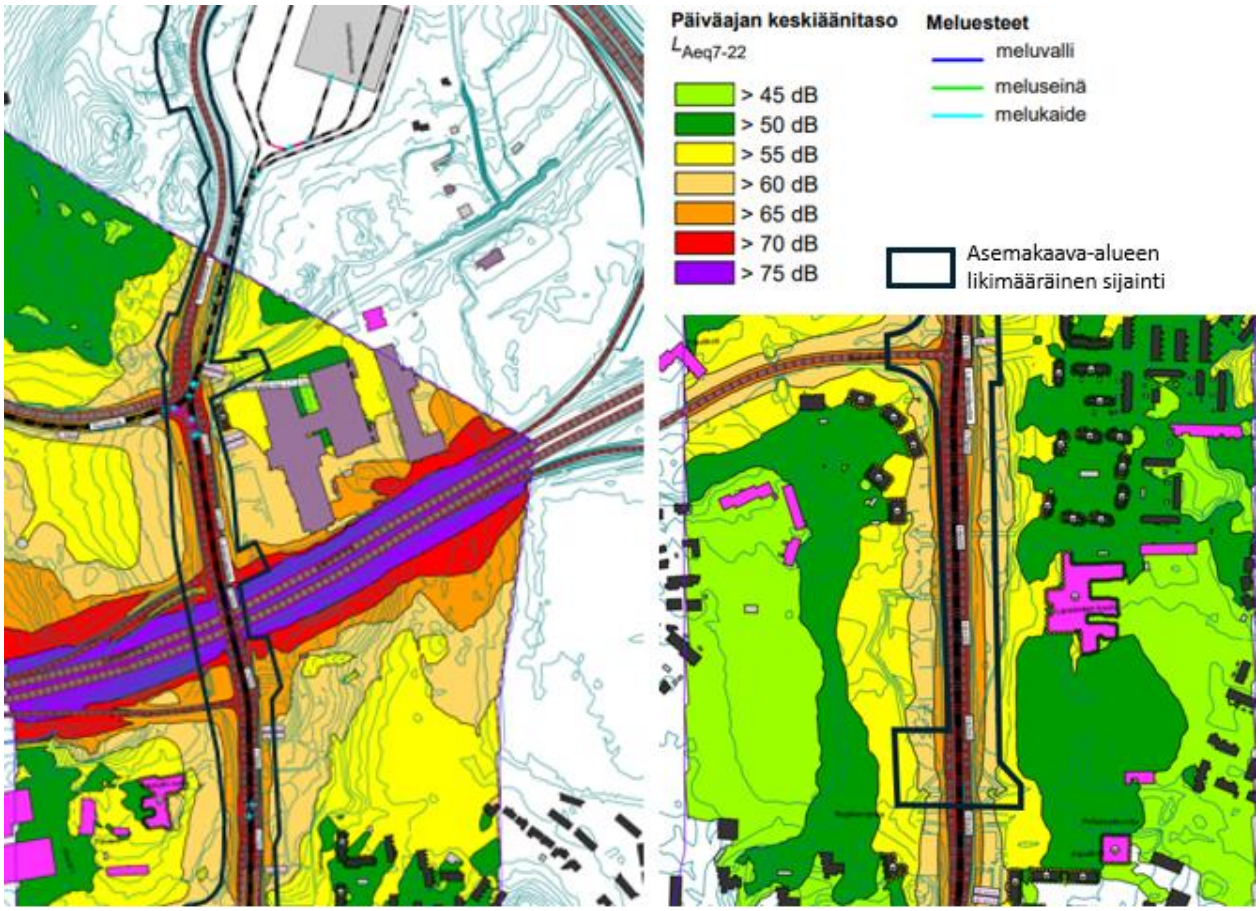
Melu

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

Fazerintiellä paaluvälillä 16500–17100 Metsätie-Länsimäentie on ainoastaan teollisuus- ja toimistorakennuksia. Hanke ei aiheuta kohteessa meluntorjuntatarvetta.

Länsimäentiellä paaluvälillä 17100–17500 Fazerintie-Porvoonväylä sijaitsee asemakaavoittamaton asuinrakennus paalun 17200 kohdalla. Muuten alue on rakentamatonta tai teollisuuskäytössä. Nykytilanteessa koko alueella on voimakas tieliikennemelu 55–65 dB eli ohjearvot ylittyvät. Ennustetilanteessa tie- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 67 dB. Ohjearvot oleskelualueilla ylittyvät. Ennustetilanteessa raitioliikenteen melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 65 dB ja enimmäisäänitaso (LAmax) 74 dB. Raitiovaunun 55 dB meluvyöhyke leviää 100 metrin etäisyydelle radasta, mutta asuinrakennuksen oleskelualueelle jää ohjearvon alittava alue. Hanke aiheuttaa meluntorjuntatarpeen sisämelutasojen takia. Sisämelutason ohjearvot 35 ja 30 dB ylittyvät, kun rakenteiden oletetaan olevan tavanomaisia ja julkisivun äänitasoeron olevan siten 30 dB. Julkisivujen suojaksi esitetään 1,4 m korkeaa (maan pinnassa) ja noin 40 metriä pitkää melukaidetta paalulla 17150. Suunnitellulla meluesteellä sisämelun ohjearvot eivät ylity.

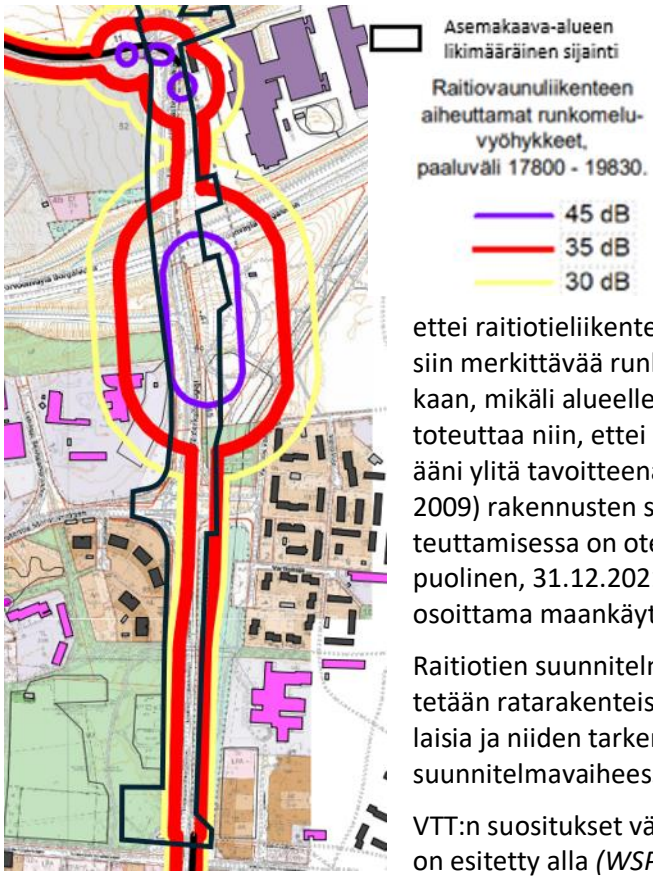
Länsimäentiellä paaluvälillä 17500–18300 Porvoonväylä-Rajakentäntie nykytilanteessa melun ohjearvot eivät ylity oleskelualueilla, lukuun ottamatta osaa Rajakylän koulun oleskelualueesta. Ennustetilanteessa tie- ja raitioliikenteen yhteismelun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 65 dB. Raitiovaunun melu ei ylitä päiväajan ohjearvoa 55 dB lähimpien asuinrakennusten pihoilla tai koulujen pihoilla. Ennustetilanteessa raitioliikenteen melun suurin julkisivun keskiäänitaso (LAeq, päivä) on 57 dB ja enimmäisäänitaso (LAmax) 72 dB. Sisämelun keskiäänitason ohjearvot 35 dB ja 30 dB sekä enimmäisäänitason tavoitearvo 45 dB toteutuvat, kun oletetaan rakenteiden täyttävän tavanomaisen äänitasoerovaatimuksen 30 dB tai kaavassa 001455 Rajakylä annetut suuremmat äänitasoerovaatimukset.



Kuvat 35-36. Otteet tieliikennemelun ja raitiotien yhteismelun päiväaikaisesta ennustetilanteesta kaava-alueella (Sitowise Oy 31.1.2023).

Tärinä ja runkomelu

Vantaan raitiotien tärinä- ja runkomeluselvityksen *(WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023*) mukaan Länsimäentien varrella raitiovaunuliikenteen aiheuttamien runkomeluvyöhykkeiden arvioidaan sijoittuvan katualueille tai niiden välittömään läheisyyteen. Arvioinnin perusteella raitiotielinjauksen eteläpään osuudella (paaluväli 16900 – 19800) yksi asuinrakennus sijoittuu raitiovaunuliikenteen aiheuttamalle >35 dB runkomelualueelle.



Kuva 37. Raitiovaunuliikenteen aiheuttamat runkomelualueet Vaaralan eteläosassa ja Länsimäen pohjoisosissa, paaluväli 16000–18300 (Tärinä- ja runkomeluselvitys, WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).

Kaavassa on annettu suunnittelua koskeva määräys, jolla pyritään varmistamaan, ettei raitiotieliikenteestä aiheudu sen lähiympäristön rakennuksiin merkittävää runkomelu- tai tärinähaittaa. Määräyksen mukaan, mikäli alueelle sijoitetaan raitiotie, tulee se suunnitella ja toteuttaa niin, ettei 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.

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

VTT:n suositukset värähtelyluokista ja runkomelun ohjearvoista on esitetty alla *(WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).*

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

Rakennustyyppi	Runkomelutaso L_{prm} (dB)
Radio-, tv- ja äänitysstudiot, konserttisalit	25-30
Asuinhuoneistot	30/35*
Hoito- ja sosiaalihuollon laitokset, majoitustilat	30/35*
Kokoontumis- ja opetustilat	35
Toimistot, kaupat, näyttelytilat, museot	40/45*

*Kuva 38. VTT:n suositukset värähtelyarvoista ja runkomelun ohjearvoista. * Avoradat: Mikäli kaavamääräyksessä on annettu ohje julkisivun ilmaääneneristävyydestä, on suositeltavaa käyttää runkomelutason tiukempaa raja-arvoa. Lähde: WSP Finland Oy ja Afry Finland Oy, 18.1.2023).*

Ilmanlaatu

Itse raitioliikenteellä ei ole vaikutusta ilmanlaatuun tai ilmanlaatu voi jopa hieman parantua raitiotieosuuksilla henkilöautoliikenteen vähentyessä. Rakentamisen aikana pölyämisen ja

työkoneiden päästöt voivat väliaikaisesti heikentää ilmanlaatua. Pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet tulevat arvioiden mukaan liikkumistapojen muuttuessa laskemaan, mikä parantaa ilmanlaatua.

Maaperän pilaantuneisuus

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

Kiinteistöllä 92-410-4-25 sijaitsee öljyvahinkoalue. Vaaralan tehtaalla tapahtui höyrylaitoksen alla olevan toisen polttoöljysäiliön vuoto betoniseen suoja-altaaseen. Höyrylaitos sijaitsee kauempana tiealueesta, joten sillä ei nähdä olevan vaikutusta tulevan ratikkareitin linjaukseen. Kiinteistöllä on selvitystarve.

Rakentamisen aikaiset ympäristöhäiriöt

Vantaan ratikan ja siihen liittyvän katuympäristön rakentaminen aiheuttaa tilapäisiä häiriöitä ajoneuvo- ja joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä mahdollisesti myös asumiseen ja muihin toimintoihin. Rakentaminen saattaa aiheuttaa pohjaveden hetkellistä samentumista. Rakentamisen aikaisten häiriöiden rajoittamiseen tulee kiinnittää huomiota hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Vantaan ratikka on suunniteltu kulkemaan pääosin olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, jossa se sovitetaan joko olemassa olevaan tai levennettävään katualueeseen. Näin ollen raitiotiellä ei ole laajoja vaikutuksia luonnon arvokohteisiin. Raitiotien luontovaikutukset kohdistuvat pääosin lähiympäristöön, kun katutila laajenee tai sen poikkileikkaus muuttuu. (Vantaan ratikan yleissuunnitelma, WSP Finland Oy 2019)

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa Vartiopuistoa katualueeksi. Muutos kaventaa Vartiopuistossa sijaitsevaa koira-aitausta.

Katusuunnitelmaehdotuksissa (AFRY 10.3.2023 ja 13.3.2024) katualueen leventämisen ja ajoyhteyksien uudelleenjärjestelyn seurauksena alueen katuvihreän määrä vähenee. Raitiotien toteuttamisen tavoitteena on olemassa olevan kaupunkivihreän vaaliminen ja sen mahdollisimman runsas lisääminen. Puu- ja pensasistutuksia on katusuunnitelmaehdotuksissa pyritty lisäämään katualueelle niin paljon kuin mahdollista, ottaen huomioon olemassa oleva tila ja näkemäalueet.

Maa- ja kallioperä

Rakentamisen aikana alueen maaperään kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat mahdollisen raitiotien ja siihen liittyvien ajoyhteyksien uudelleenjärjestämisen perustamista varten tehtävistä maankaivuista sekä leikkauksista maa- tai kallioperään.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa uusien liikennejärjestelyiden ja katualueen levennyksien myötä.

Pohjavesi on paikoitellen lähellä maanpintaa. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia ovat pohjaveden samentuminen, pinnantason lasku sekä pinnantason laskusta johtuvat virtaussuunnan muutokset. Vaikutusten laajuuteen vaikuttavat mm. rakentamisen kesto, pohjavesipinnan alentamisen tarve sekä pohjavesipinnan ja maanpinnan väliin jäävän maapeitteen paksuus. Jos kaivutöiden suunnitellaan ulottuvan savikon alaisiin kerroksiin, on pohjaveden hallinta keskeisessä asemassa, jotta ehkäistään paineellisen pohjaveden hallitsematon purkautuminen. Pohjaveden hallinta on keskeisessä asemassa massanvaihtoa suunnitellessa. Massanvaihdon vaikutukset ovat kuitenkin väliaikaisia ja pohjavesiolosuhteet palautuvat entiselleen rakentamisen loputtua, kunhan rakentaminen tehdään niin, ettei rakenteiden kuivatustaso yletä pohjavesipintaan. Pohjavesialueella on huolehdittava pohjaveden suojauksesta ratikkalinjalla sekä hulevesien viivytysrakenteissa. (Vantaan ratikan hulevesiselvitys, WSP Finland Oy 2019; Sitowise 21.3.2022).

Kaavassa annettaan määräyksiä pohjaveden suojelusta. Pohjavesialueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma. Kaavassa osoitetaan tärkeä pohjavesialue ja siihen sisältyvä Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon kaukosuojavyöhyke (pv/2). pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset.

Lisäksi kaavassa on määrätty, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

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

Infrarakentamisessa käytettävien päästöintensiivisten rakennusosien (syvästabilointi, sillat, paalulaatat yms.) hiilidioksidipäästöitä valtaosa syntyy sementin valmistuksessa. Näitä päästöjä on mahdollista vähentää käyttämällä vähäpäästöisempää sementtiä sekä suosimalla kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja. Myös puulla voidaan tietyissä osin korvata betonirakenteita. Tunnelirakentamisessa syntyvä louhe hyödynnetään ratikan tai muiden väylien pohjarakenteissa.

Infran rakentamisen lisäksi aiheutuu materiaalien ilmastovaikutuksia raitiotiekaluston hankinnasta ja ylläpidosta ja energian kulutuksen ilmastovaikutuksia raitiotien käyttöenergiasta. Kaavoitus mahdollistaa välillisesti näiden vaikutusten toteutumisen, mutta nämä asiat eivät silti ole kaavoituksella ohjattavissa.

Koneiden päästöjen vähentämiseksi Vantaan kaupunki on sitoutunut green deal -sopimukseen, jonka mukaisesti kaikki työmaat ovat työkoneiden ja energiankäytön osalla fossiilivapaita vuoteen 2025 mennessä. Hengitysilman osalla päästöttömyyteen pyritään vuoteen 2030 mennessä. Vantaalla on jo kiristetty näitä päästöjä hillitseviä Stage- ja Euro -luokkia.

Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukaisesti raitiotien liikennöinti vaikuttaa henkilöautoliikenteeseen kulkutapavalinnan sekä henkilöautojen reittivalinnan kautta. Henkilöautojen matkamäärät, suoritteet ja siten tieliikenteen päästöt vähenevät, kun joukkoliikenteen palvelutaso paranee.

Ratikan infrarakentamiseen tarvittavien materiaalien ja niiden hankintalähteen vaihtoehtojen hiilijalanjälkeä on vertailtu *Vantaan ratikan hiilijalanjälkiselvityksessä (Design Manual Liite 1, WSP Finland Oy 2020*). Laskennassa käytettiin yleissuunnitelmassa määriteltyjä pinta- aloja eri ratikan osuuksille. Tehdyt laskelmat perustuivat käytettyihin materiaaleihin, niiden elinkaareen ja kuljetusmatkoihin. Selvityksessä on vertailtu kotimaisia materiaaleja (skenaario A, hiilijalanjälki 6 800 CO_2-tonnia), kotimaisia kierrätettyjä materiaaleja (skenaario B, hiilijalanjälki 1 800 CO_2-tonnia) ja aasialaisia materiaaleja (skenaario C, hiilijalanjälki 14 000 CO_2-tonnia). Tuloksia suhteutettiin ”Hiilineutraali Vantaa 2030” tavoitteeseen. Tarkastelun mukaan paras vaihtoehto on skenaario B, jossa käytetään kotimaisia ja kierrätettyjä materiaaleja sekä lisätään kasvillisuuden määrää.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raitioliikenteen melu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavassa osoitetaan kaavoittamattomalle alueelle Länsimäentie ja Fazerintien aluetta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ratikan jatkosuunnittelu toteutetaan vuosina 2020–2025. Kaupunginvaltuusto teki 22.5.2023 koko ratikkahanketta koskevan myönteisen investointipäätöksen. Ratikan mahdollinen rakentaminen tapahtuu arviolta v. 2025–2029.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Milja Halmkrona	aluearkkitehti, vs. (2.9.2024 alkaen)
	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti
	Tea Taponen	asemakaava-arkkitehti (19.6.2023 alkaen)
	Anna Sarikaya	asemakaava-arkkitehti (18.6.2023 asti)
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Vantaan ratikka:	Hannu Lehtikankare	hankejohtaja (1.1.2025 alkaen)
	Sauli Hakkarainen	suunnittelupäällikkö (1.9.2024 asti) hankejohtaja, va. (2.9.-31.12.2024)
	Henry Westlin	hankejohtaja (16.9.2023-1.9.2024)
	Tiina Hulkko	hankejohtaja (15.9.2023 asti)
	Justiina Nieminen	suunnittelupäällikkö (2.9.2024 alkaen)
	Petra Linnasaari	suunnitteluinsinööri
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikennesuunnittelupäällikkö
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja
	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

Kaavakonsultit:

Ramboll Finland Oy	Tiina Heikkilä	projektipäällikkö
	Helena Muukkonen	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2025

Milja Halmkrona
aluearkkitehti, vs.

Tea Taponen
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	20.2.2025
Kaavan nimi	911200 Vantaan ratikka: Länsimäentie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	23.11.2020
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092911200
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8952	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	4,7557
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,1395

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

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

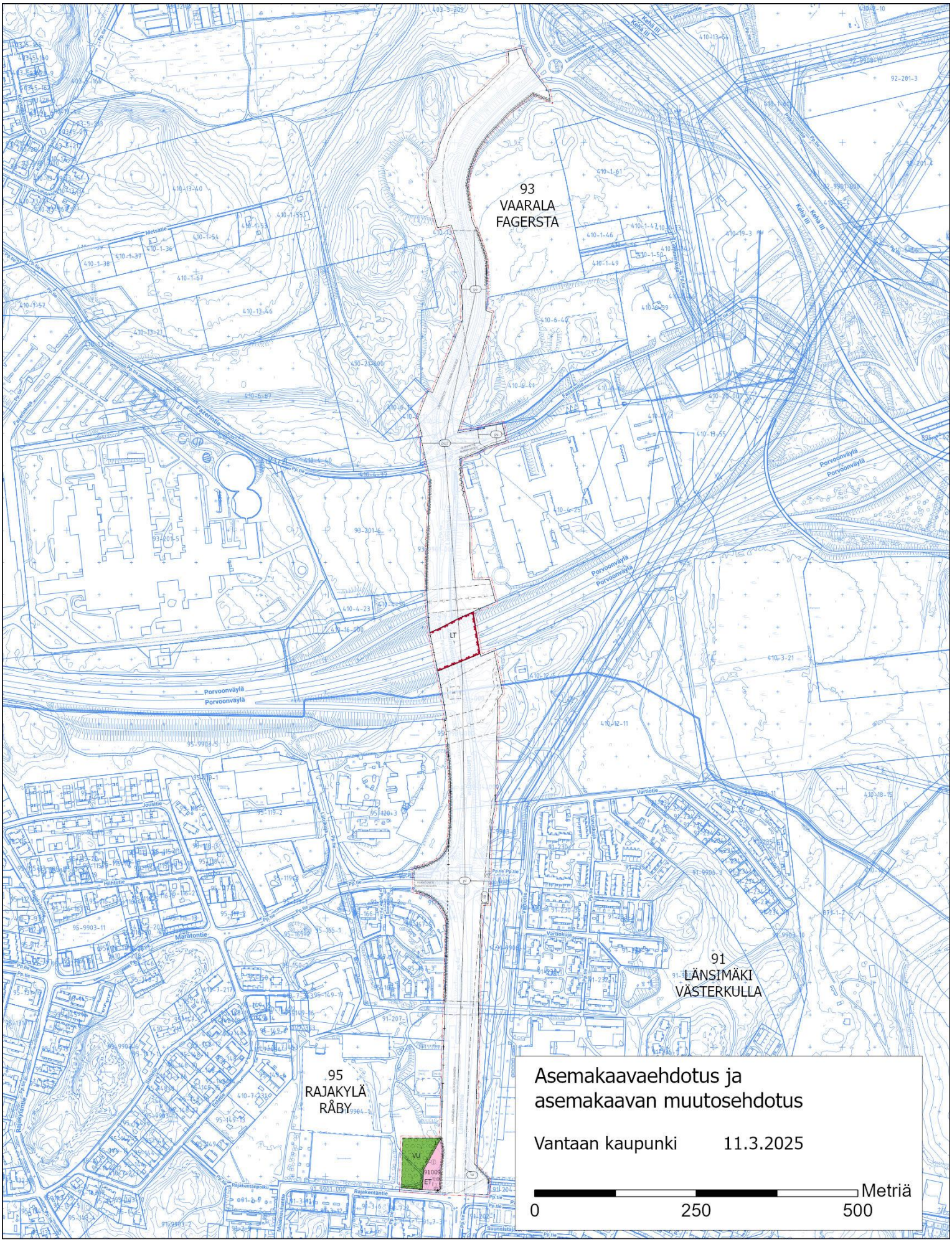
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,8952**	**100,00**	**170**	**0,00**	**4,7557**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3269	2,7	0	0,00	-0,2494	0
R yhteensä						
L yhteensä	11,4076	95,9	0	0,00	5,3658	0
E yhteensä	0,1607	1,4	170	0,11	-0,3607	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

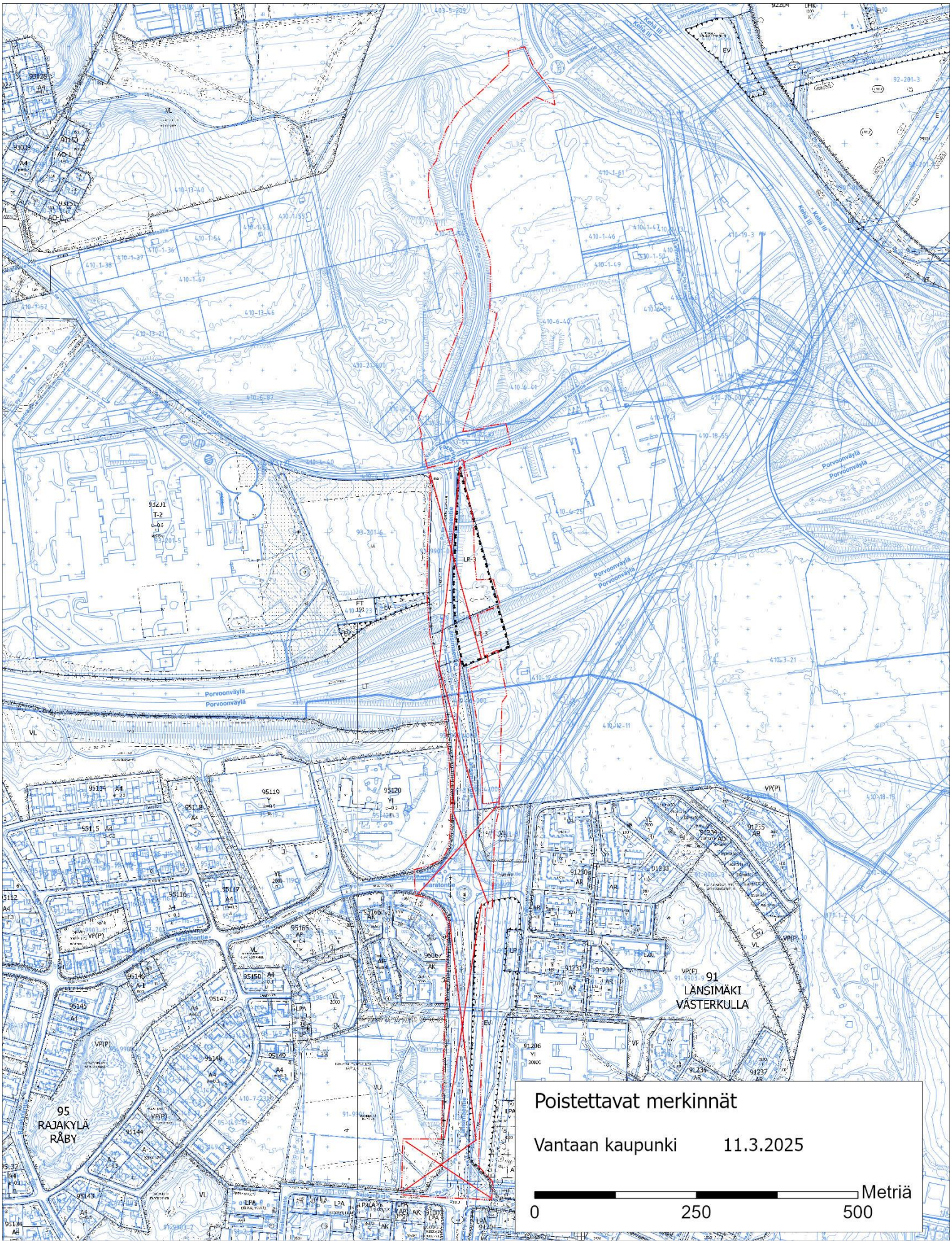
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**11,8952**	**100,00**	**170**	**0,00**	**4,7557**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3269	2,7	0	0,00	-0,2494	0
VU	0,3269	100,0	0	0,00	-0,0878	0
VL	0,0000	0,0	0		-0,1616	0
R yhteensä						
L yhteensä	11,4076	95,9	0	0,00	5,3658	0
Kadut	10,9557	96,0	0	0,00	6,1031	0
LT	0,4519	4,0	0	0,00	0,2247	0
LR3	0,0000	0,0	0		-0,9620	0
E yhteensä	0,1607	1,4	170	0,11	-0,3607	0
ET	0,1607	100,0	170	0,11	0,1607	0
EV	0,0000	0,0	0		-0,5214	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


93
VAARALA
FAGERSTA
91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA
95
RAJAKYLÄ
RÅBY
LT
VU
Asemakaavaehdotus ja
asemakaavan muutosehdotus
Vantaan kaupunki 11.3.2025
Metriä
0
250
500


Poistettavat merkinnät
Vantaan kaupunki 11.3.2025
Metriä
0
250
500
95
RAJAKYLÄ
RÅBY
91
LÄNSIMÄKI
VÄSTERKULLA
Porvoonväylä
Porvoonväylä
Kehä III
Kehä III
Länsimäentie
Maratontie

1/3

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

911200

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki

VANTAAN RATIKKA: LÄNSIMÄENTIE

Vanda stad

VANDASPÅRAN: VÄSTERKULLAVÄGEN

Asemakaava
Kaupunginosa 91, LÄNSIMÄKI
Katualue.
Kaupunginosa 93, VAARALA
Katualue.

Detaljplan
Stadsdel 91, VÄSTERKULLA
Gatuområde.
Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatuområde.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 91, LÄNSIMÄKI
Katu- ja liikennealueet.

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katualue.

Kaupunginosa 95, RAJAKYLÄ
Kortteli 91009 sekä katu- ja virkistysalueet.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 91, VÄSTERKULLA
Gatu- och trafikområden.

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatuområde.

Stadsdel 95, RÅBY
Kvarteret 91009 och gatu- och rekreationsområden.

Tonttijako
Kortteli 91009.

Tomtindelning
Kvarteret 91009.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
LT	Maantien alue.	Område för landsväg.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa vesihuoltoon liittyvät rakennukset, rakennelmat ja tekniset tilat.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Byggnader, konstruktioner och tekniska utrymmen i anslutning till vattenledning får placeras i området.
	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.
1	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.
93	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAAR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
91009	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LÄNSIMÄENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
170	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

911200 2/3

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.**
Ohjeellinen rakennusala.	**Byggnadsyta.**
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	**Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**
Alue on varattu sähkönsyöttöasemalle. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan sekä materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja kaupunkikuvaan sopivia. Tekniset laitteet tulee maisemoida.	Området är reserverat för elmatningsstationen. Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material och passa stadsbilden. Teknisk utrustning bör anpassas till landskapet.
Vaara-alue.	**Faroområde.**
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	**Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
Ohjeellinen ulkoilureitti.	**Riktgivande friluftsled.**
Ohjeellinen hulevesialue.	**Riktgivande dagvattenområde.**
Katu.	**Gata.**
Mikäli katualueelle sijoitetaan raitiotien pysäkki, tulee pysäkin katoksessa olla kasvillisuuskatto.	Ifall en spårvagns hållplats placeras på gatuområdet, ska hållplatsens vindskydd övertäckas med ett gröntak.
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.	Om en spårväg placeras i området ska den planeras och byggas så att vibrationer eller stomljud från spårtrafiken inte överskrider de tillåtna högsta värdena inomhus (VTT 2008, VTT 2009). I planeringen och byggandet av spårvagnen ska även tas hänsyn till den anvisade markanvändningen i detaljplaner utanför planområdet som godkänts före den 31.12.2021.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
Ylitys.	**Övergång.**
Tärkeä pohjavesialue.	**Viktigt grundvattensområde.**
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.
Katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.	Gatu- och trafikområden ska planeras så att försämring av grundvattnets kvalitet kan förhindras. Planeringen ska basera sig på redogörelser för markbeskaffenheten och på grundvattenförhållandena. Om byggandet sträcker sig närmare än två meter från grundvattenytan, vid behov ska en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.
pv/2: Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamon kaukosuojavyöhyke.	pv/2: Vattentäktens fjärrskyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/200/1.
pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset.	I pv/2-området ska beaktas bestämmelserna om en skyddszon enligt Västra Finlands miljötillståndsverks beslut nr 53/2000/1 av den 7.7.2000 och Vasa förvaltningsdomstols beslut nr 01/0064/2 av den 4.5.2001.
Alueen osa, jolle saa rakentaa kadun luiskan.	**Del av område där gatusluttning får placeras.**
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.	**Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.**
Meluesteet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisiksi.	Bullerskydden ska planeras och byggas så att de håller en hög nivå stadsbildsmässigt.
YMPÄRISTÖOLOSUHTEET Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit.	MILJÖFÖRHÅLLANDEN Dagvattenhanteringen och avledningsvägarna ska beaktas vid planeringen och byggandet.

911200 3/3

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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 Kormängsbäcken eller Westerkullabäcken, 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.

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}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus / MHA, TTA

ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 911200
Vantaan ratikka: Länsimäentie
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
11.3.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Asemakaavaehdotus **nro 931400** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **19.6.–19.8.2024**. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon jälkeen.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1, 4.8.2024 Asukas 1	Muistutus 1: Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos. Muistutus 2: Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko. korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153, kuten se nykyisinkin on jo ko. kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin. Muistutus 3: Kaventamalla Rivieranraition linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153). Alueen auto- ja keytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Kaventamalla Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutukset 1-4 koskevat kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja niihin vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Ei toimenpiteitä.

	poistaa, tai tehdä kapeampi ”suojaalue” ja kaide kevyenliikenteen ja ratikan väliin. Muistutus 4: Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri (5-10) etelämmäksi. Siirtäminen ja lyhyt kallioleikkausmatka eivät vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen eikä eläimien / eliöiden kulkuun alueella. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa. HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta Vantaalaiselta.	
NRO 2, 7.8.2024 Oy Karl Fazer Ab	Kaavamääräykset: a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen. b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä? Kaavaselostus: c) Sivu 22: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutus koskee ennen kaikkea kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta) ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Ei toimenpiteitä.

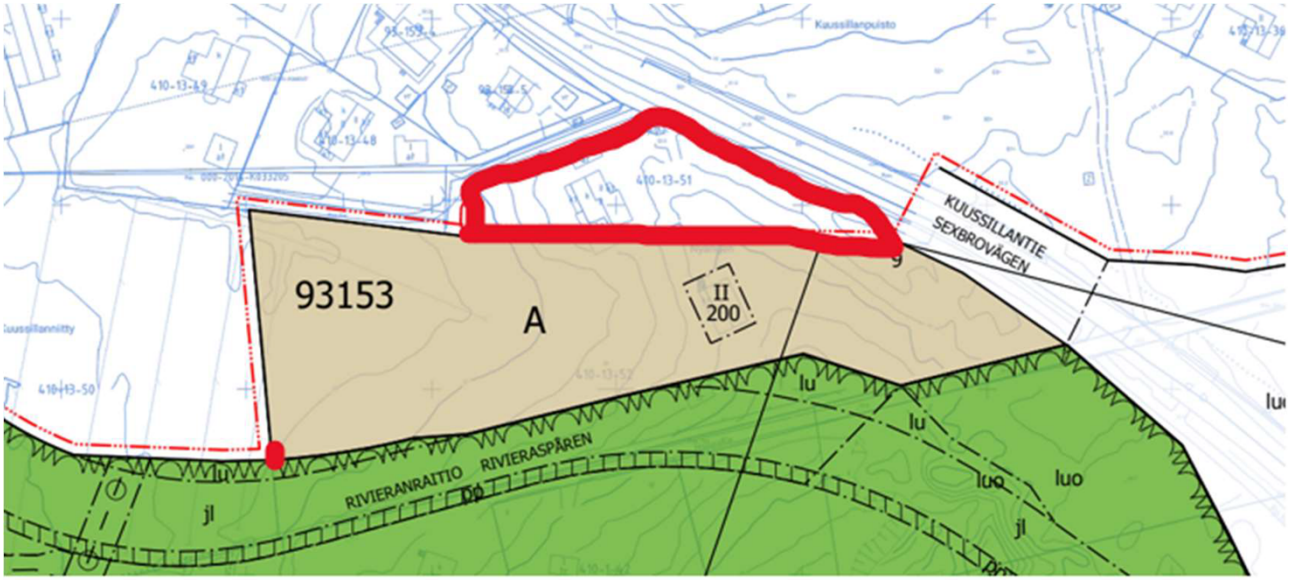
	makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. -- Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)” d) Sivu 18: ”-- Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa) e) Selostuksessa on mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa. Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.	

NRO 1
Asukas 1, 4.8.2024

Muistutus:
Tämä dokumentti on muistutus (neljä erillistä muistutusta) Vantaan ratikan asemakaavamuutosehdotuksesta Eteläinen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen osalta, joka on julkaistu Vantaan kaupungin sivuilla kesäkuussa 2024.

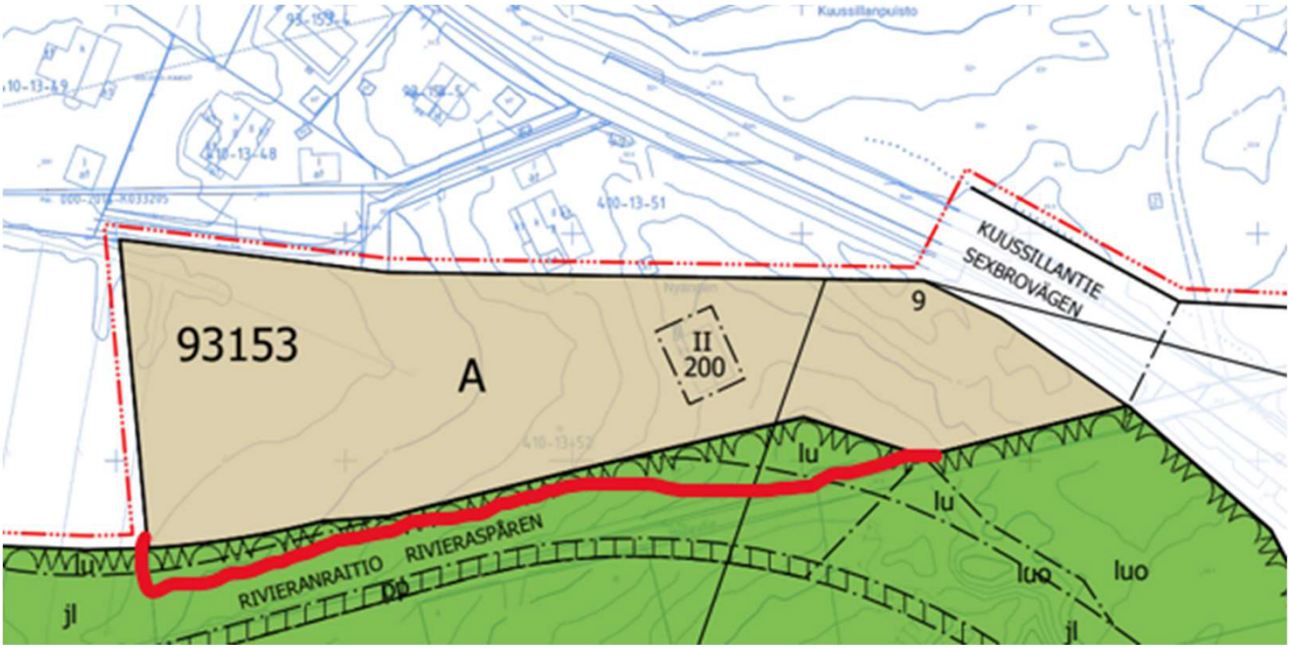
Muistutus 1:
Vantaan ratikan suunnitteluosasto on aikaisemmissa esityksissään liittänyt kiinteistön 410-13-51 (alla puneisella rajattu alue) kortteliin 93153 (Asuinrakennusten korttelialue, A). Tässä uudessa esityksessä tähän on tehty perusteeton muutos, joten pyydämme ystävällisesti liittämään kiinteistön 410-13-51 takaisin kortteliin 93153. Kiinteistö on lähes luonnollinen osa korttelia 93253 ja pitämällä kyseisen kiinteistön korttelissa 93153, Vantaan kaupunki mahdollistaa joustavamman lisärakentamisen suunnittelun kortteliin 93153.

Lisärakentamisen kaavoittaminen osoittaa poliittisille päätöksentekijöille, sekä Vantaan kaupungin ulkopuolisen rahoituksen tahoille Vantaan sitoutuvan tiukasti tulevan MAL:n tavoitteisiin.
Mikäli kiinteistö 410-13-51 jätetään korttelin 93153 ulkopuolelle, kavennetaan merkittävästi korttelin 93153 hyödynnettävyyttä. Lisärakentaminen radan varteen ja siten liikenteen ohjaaminen ratikalle (hyötysuhteen maksimoiminen), on kuitenkin Ratikan yksi suurimmista tarkoitusperistä.



Muistutus 2:
Korttelin 93153 eteläreunaa tulee suoristaa. Nykyisessä kaavaluonnoksessa Ratikan ja korttelin 93153 välinen viheralue on liian leveä. Kaventamalla tuota viheraluetta mahdollistetaan ko korttelin järkevämpi suunnittelu asuinalueeksi. Eteläreunan siirtäminen muutamalla metrillä nykyistä suunnitelmaa eteläisemmäksi mahdollistetaan lisärakennus m2 kortteliin. Etenkin tuo ”luonnoton” patti tulee poistaa ja liittää se alue osaksi korttelia 93153 (kuten se nykyisinkin on jo ko kiinteistön omaisuutta. Tämä pieni siirto linjauksessa ei vaikuta merkittävästi ratikan suunnitteluun mutta tuo satoja rakennus m2 kyseiseen kortteliin.

Esim rajan siirto 3m etelään (150m matkalla) ja patin poistaminen tarkoittaa n. 600 m2 maaaluetta. Rakennustehokkuudella 0,4 tuo tarkoittaisi 240m2 rakennusoikeutta, eli useamman asunnon verran.



Muistutus 3:
Ratikan linjaus tulee olla nykysuunnitelmaa kapeampi Rivieranraition osuudella. Kaventamalla linjausta, voidaan jättää enemmän tilaa linjauksen eteläpuolelle (viheralue), sekä pohjoispuolelle (Kortteli 93153)
Alueen auto- ja keytliikenne kulkee jo nykyisin Kuussillantietä pitkin. Rivieranraition osuudelle suunniteltu kevyenliikenteenväylä ja sen viemä maa-ala on mitoitukseltaan ylileveä. Linjausta voidaan kaventaa, jolloin Ratikan ”jalanjälki” saadaan kapeammaksi. Kevyenliikenteen väylä tulee joko kokonaan poistaa, tai tehdä nykysuunnitelmaa kapeammaksi, ml. Kevyenliikenteen ja Ratikan välinen tyhjä alue. Kapeampi tyhjä ”suojaalue” ja siihen kaide väliin. Näin säästetään muutama metri maa-aluetta koko Rivieranraition matkalla.

Muistutus 4:
Koko Ratikan linjausta tulee siirtää kokonaisuudessaan vielä muutama metri etelämmäksi. Ratikan linjauksen siirtäminen ei vaikuta linjauksen eteläpuolella olevaan viheralueeseen. Vaikutus on yhden (varsin lyhyen matkan) kallion louhimiseen. Kallion louhinta on kuitenkin nykyteknologialla varsin edullista ja siitä saatu murske voidaan paikallisesti hyödyntää Rivieranraition loppupään maanrakennuksessa (suolle tarvitaan mursketta takaamaan Ratikan kantavuus).
Kallioleikkaus ei ole myöskään viheralueeseen vaikuttava, sillä tuo lyhyt kallioleikkausmatka ei vaikuta eläimien / eliöiden kulkuun alueella.
Linjauksen siirrolla saadaan kaikki nuo edellä olevat muistutukset (1-3) taklattua kerralla. Kyseessä ei siis ole mikään massiivinen linjauksen siirto, kyse on muutamista (5-10) metreistä.
HUOM: Nykyinen linjaus edellyttää mm sauna- ja pesurakennusten purkua, siinä asuvalta [redacted] Vantaalaiselta [redacted] (onko oikein?).

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja

pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutukset 1–4 koskevat kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja niihin vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 2
Oy Karl Fazer Ab, 7.8.2024

Lausunto:
Oy Karl Fazer Ab ja Fazer Makeiset Oy (myöhemmin Fazer).
Fazerin Vantaa Vaaralan alue on yli 1.600 työntekijän päivittäinen työpaikka ja Fazerin teollisen toiminnan keskittymä sekä merkittävä vierailukohde, joten alueen ja sen ympäristön nykytila, tulevat toimintaedellytykset sekä kehittäminen ovat luonnollisesti erittäin tärkeitä Fazerille.

Alueen edelleen kehittäminen ml. alueen joukkoliikenneyhteyksien kehittäminen on alueen toimintaympäristön turvaamiseksi ja alueen kehittämiseksi tärkeää. 12.6.2024 Vantaan kaupungilta toimitetussa lausuntopyynnön materiaalissa on joitakin kohtia ja kokonaisuuksia, jotka vaativat mielestämme tarkennuksia.

Lausunnot koskien kaavamääräyksiä:

a) Uudessa asemakaavaehdotuksessa T tonttien 7/8 väliin on merkitty sitova tonttijako. Kyse on kuitenkin näiden osalta yhtenäisestä tehdasalueesta, jota esim. rajaa siirtämällä halutaan jatkossakin kehittää. On totta, että näillä tonteilla on historiallisesta syystä eri omistajayhtiö, mutta saman konsernin sisällä. Jatkossakin tulee varmistaa, että tehdasalueen kehittäminen, myös mahdollisen tonttijaon yli, on mahdollista. Esimerkiksi tonttien rajoja muuttamalla tai keskittämällä rakennusmassaa toisille näistä tonteista. Molemmissa siis sama T-kaava muuten ja ovat operatiivisesti samaa tehdasaluetta. Sitova tonttijako ei mielestämme tuo tätä tarvetta tai rakennusoikeuden tarkka kohdistaminen.

b) Kerrosluku T-alueella on rajoitettu III, mitä tämä käytännössä halleissa tarkoittaa esim. metrimääränä, vai onko korkeudelle mitään muuta rajoitetta kuin kerrosmäärä? Tämä on tärkeää ymmärtää yhteisesti, jotta toiminnan kehittämisen reunaehdot ovat tiedossa.

Kommentit kaavaselostukseen:
Kaava selostuksessa on joitakin virheitä alueen toimintoja ja niiden jakautumiseen alueella liittyen, jotka olisi hyvä saada korjattua:

c) Sivu 22, Pilaantuneet maa-alueet: ”Kiinteistöllä 92–93–201–5 toimii Fazerin makeistehdas ja konsernitoimintoja ~~leipomo~~. Alueella sijaitsee lämpökeskus ja kaksi isoa, purettua öljysäiliötä. Kiinteistön massojen kaivuu ja käsittely vaatii YLS:n mukaisen luvan tai ilmoituksen. Kiinteistöllä on maankäyttörajoite. (tällä kiinteistöllä toimii Fazer Makeiset)”

d) Sivu 18, Rakennettu kulttuuriympäristö: ”Kaava-alueelle Fazerin kiinteistölle sijoittuvat seuraavat paikallisesti arvokkaat rakennusperintö kohteet; Fazerilan leipomo 1971, Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) sekä Fazerilan voimalaitos 1963. Tehdas on valmistunut monessa osassa 1950–60 - luvuilla alkaen vuonna 1956 valmistuneesta keksitehtaasta. Rakennuksen kolmesta tehdassiivestä yksi palvelee irtomakeisten, yksi suklaan valmistusta ja yksi toimii keksitehtaana~~, joka on myyty ulkomaille (LU).”~~ (Keksi on Fazerin omistuksessa)

e) Sivu 47 kappale 4: On mainittuna muutokset verrattuna vanhaan kaavaan. Kohdassa ei mainita uutta (sitovaa)tonttijakoa, vaan pelkästään maininta "Kortteliin sijoittuville tonteille on annettu uudet korttelinumerot". Viittamme tässä lausuntomme kohtaan a.

Uskomme kaavan etenevän samassa hyvässä ja rakentavassa hengessä kuin muukin yhteistyö Vantaan kaupungin kanssa ja olemme mielellämme mukana kaavatyössä.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 nähtävilläolon (19.6.-19.8.2024) jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Muistutus koskee ennen kaikkea kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta) ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavoitus MHA/TTA

ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 911200
Vantaan ratikka: Länsimäentie
LAUSUNNOT JA VASTINEET
11.3.2025

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 911200, Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta nro 931400, Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaupunginhallitus 3.6.2024 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksesta **931400 Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki**. Lausuntoja pyydettiin 23 kpl ja saatiin 13 kpl. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 13.6.2024 Telia	Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja Teliaan on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. 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. Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa. Ei toimenpiteitä.
NRO 2, 14.6.2024 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	Tukesilla ei ole lausuttavaa asiassa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 3, 2.7.2024 Elisa Oyj	Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Mikäli niitä joudutaan siirtämään, pitää siirron tarvitsijan olla ajoissa (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan. Siirrot ovat hitaita ja kalliita.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

		Ei toimenpiteitä.
NRO 4, 2.7.2024 Eltel Networks Oy	Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja DNA:han on oltava yhteydessä hyvissä ajoin. Kaapelien katkaisua ja siirtoa pitäisi pyrkiä välttämään. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti. Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu.	Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa. Ei toimenpiteitä.
NRO 5, 15.8.2024 Vantaan Energia	Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa. Ei toimenpiteitä.
NRO 6, 12.8.2024 Suomen luonnonsuojeluliitto	Ekologinen yhteys Slåttmossen – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Ekologinen yhteys Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee osin myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

	eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.	Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala 2018 s. 29), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Asemakaavaehdotus perustuu yleiskaavan korkeamman tason maankäyttöratkaisuun. Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) on eritelty metsäinen ekologinen runkoyhteys paikallisista metsäisistä tai puustoisista ekologisista yhteyksistä sekä viherketjuista, jotka voivat tukea paikallista ekologista verkostoa. Lisäksi kaavarungossa on osoitettu viheryhteyden kehittämiskohdat, joilla osoitetaan ensisijaisesti kehitettävät viheryhteydet. Määräysten mukaan kehittämiskohdan merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi. Vantaan ratikan kaavarungossa Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Porvoonväylän ylittävälle kohdalle ei ole osoitettu viheryhteyden kehittämiskohtaa. Kaavarungon metsäistä ekologista runkoyhteyttä koskien on määrätty, että yhteysalueen epäjatkuvuuskohtaa kehä III:n väylän kohdalla tulee parantaa esimerkiksi vihersilta tai -kansirakenteella. Paikallisia yhteyksiä koskien on määrätty, että epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen

		pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin. Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset ja kaava-alue on mitoitettu ratikkahankkeen tilatarpeet huomioiden. Kyseinen ekologinen yhteys sijoittuu Porvoonväylän liikennealueelle, kaavamuutosalueen paikkeille sekä risteää kaava-alueen Länsimäentien katualueella. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksessa (10.3.2023) osoitettu päällystetty katualue on kaavaehdotuksessa osoitettua katualuetta kapeampi, sillä kaavan osoittamalle katualueelle on suunniteltu myös kadun toteutuksen mahdollistavat rakenteet, kuten maaluiskaukset. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksissa on pyritty lisäämään katualueille vehreyttä mahdollisimman paljon ja kyseiset suunnitelmat ovat osa ratikkahankkeen toteutusta. Länsimäentie katusuunnitelmaehdotuksessa (välillä Vartiotie-Porvoonväylä, 10.3.2023) istutettavia puita on osoitettu katualueen reunoille luiskauksiin sekä kevyenliikenteenväylien ja ajokaistojen väliin. Reunoille on osoitettu myös säilytettävää kasvillisuutta. Ratikka on osoitettu pääasiassa nurmipintaiselle radalle. Porvoonväylän ylittävällä kohdalla kaava-alue on mitoitettu niin, että kaavassa liikennealueelle osoitettu ylitys mahdollistaa uuden sillan toteuttamisen raitiotietä ja muuta liikennettä varten. Ei toimenpiteitä.
NRO 7, 19.8.2024 Sipoon Energia	Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön (ET-kortteli nro 93201) alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III

		sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Ei toimenpiteitä.
NRO 8, 19.8.2024 Uudenmaan Elinkeino -, liikenne- ja ympäristökeskus	Fazerin vedenottamoiden lähi- tai kaukosuojavyöhykkeitä koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamat päätökset. Pohjavesialueen rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti. Pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset tulee koskea myös muodostumisalueen ja pohjavesialueen rajan välistä aluetta. Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä. Määräys saattaa edellyttää raitiotien rakentamisessa hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä. A-alueen määräyksissä esitetyt pohjavettä suojelevat määräykset tulisi koskea koko pohjavesialuetta. ELY-keskus toteaa, että pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä tulisi täydentää ja nostaa lausunnossaan esiin useita määräyksiä.	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Kaavatyön 911200 vastineella vastataan 911200-kaava-aluetta koskeviin asioihin. Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Lisäksi pohjavesialuetta koskien on lisätty määräys, jonka mukaan pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset. Kaavaehdotuksen 911200 alue ei sijoitu pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeelle. Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä koskevaan kohtaan on lisätty maininta suoja-aluetta koskevista päätöksistä sekä viitattu päätöksissä annettuihin suoja-aluemääräyksiin. Kaavaehdotuksen 911200 pohjavesialueita koskien on määrätty aikaisemmin mainitun lisäksi, että alueella harjoitettava toiminta ei

	PIMA-riskien selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen. Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä. On syytä harkita, että Rivieranraition ratikkakäytävä esitettäisiin pääkäyttötarkoituksella EV. Meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle. ELY-keskus viittaa Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta.	saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää, ja että katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty hulevesiä koskien, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit, ja että rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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. Slåttmossenin lähivirkistysaluetta (VL), asuinkorttelia (A) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) koskevia meluasioita, pohjavesiasioita, asumista ja viheryhteystarpeen korostamista tarkastellaan kaavatyön 931400 yhteydessä. Kaavaehdotuksen 911200 selostuksessa on kerrottu kaava-aluetta koskevasta pilaantuneiden maiden tilanteesta. Kaavaehdotuksessa 931400 osoitettu pima-merkintä ja selostuksen teksti tarkistetaan tarpeen mukaan kaavatyön 931400 yhteydessä.

	ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.	
NRO 9, 19.8.2024 Gasgrid	Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.	Vantaan ratikka -hankkeen mukaan Vantaan kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus ja Gasgrid suunnittelevat yhteistyössä kaasuputken siirron. Kaasuputken muutostarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaasuputkea varten. Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön.
NRO 10, 26.8.2024 HSL	Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja sen takia jää vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen. Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa. HSL on toimittanut kommentteja alueen katusuunnitelmiin erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa, kuten tähänkin asti olemme olleet.	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Ei toimenpiteitä.
NRO 11, 19.8.2024	Kaavaehdotuksen suojelumerkintöihin (sr/1, sr/2 ja	Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on

Vantaan kaupunginmuseo	sp) liittyvät kaavamääräykset ovat kaupunginmuseon kaavoittajalle laatimien ehdotettujen kaavamääräysten mukaiset. Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.	ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen. Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Ei toimenpiteitä.
NRO 12, 26.8.2024 Fingrid	Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin rakentamisvaiheessa oleva Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys ja se risteää ratikkareitin kanssa. Ehdotamme, että kaapelille osoitetaan alueen osaa määrittävä merkintä asemakaavaan. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan. Pyydämme lähettämään tietoa kaavoituksen etenemisestä.	Kaavakartalle on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 400 kV kaapelia sekä kaasuputkea varten. Kaavaselostuksen rakennetun ympäristön lähtötietoja koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on täydennetty rakentamisvaiheessa olevaa kaapeliyhteyttä koskevalla maininnalla. Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa hankkeen kehitysvaiheessa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon. Kaavaehdotuksen hyväksymisestä tiedotetaan Fingridiä.
NRO 13, 25.11.2024 HSY	Raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia on siirrettävä vesihuoltoverkostoa. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä	Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunaan sijoittuvien jätevesiviemärin ja vesijohdon sijainnit on tarkistettu ja katualueen reunaan, tontin rajalle, on lisätty johtoaluevaraus.

	saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto. Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Fazerintien ja Länsimäentien risteyksessä, aivan lähellä tontin 92-410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava tarvitaanko tontille 92-410-4-25 johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys.	

NRO 1
Telia, 13.6.2024

Lausunto:
Telialla verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen [redacted] hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.

Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne 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.
-Osallistutaan hankkeen johtosiirtosuunnitteluun.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Telian kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 2
Tukes, 14.6.2024

Lausunto:
Tukesilla ei ole lausuttavaa asiassa: Asemakaava ja asemakaavan muutos 931400, Ratikka - Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki

Vastine:
Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 3
Elisa Oyj, 2.7.2024

Lausunto:
Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n yhteiskunnalle tärkeitä tietoliikennekaapeleita. Näiden olemassaolo sekä toiminta tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja turvata kaikissa oloissa. Kyseiset tietoliikennerakenteet palvelevat Vantaan keskustaa ja aluetta laajemminkin.

Mikäli tietoliikennerakenteita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin (väh. 12kk ennen tarvetta) yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Huomioitavaa on, että siirtotyöt ovat hitaita ja kalliita.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta: [redacted]

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu Elisan kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 4
Eltel Networks Oy, 2.7.2024

Lausunto:
Lausunto tietoliikenneoperaattori DNA:n verkosta:
DNA:lla on olevaa verkkoa suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella.

Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten.
Vastaanottajina [redacted] sekä [redacted] Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä.

Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä DNA:n osoitteeseen [redacted] hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.
Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitellaan mahdolliset työt sivuttaissiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia.

-Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista ja vanha reitti pitää olla toimintakuntoinen uuden reitin valmistumiseen asti.

Ennen töiden aloittamista pitää olla siirron maksaja selvillä.

Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi, ellei toisin ole sovittu (MRL, maankäyttö- ja rakennuslaki).

Vastine:
Tietoliikennekaapeleiden siirtotarpeet on suunniteltu Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelun yhteydessä. Siirtotarpeista on keskusteltu DNA:n kanssa. Hankkeen allianssi ilmoittaa, kun on tiedossa, milloin siirtoihin ryhdytään. Hankkeen mukaan operaattoreiden ja ratikkahankkeen väliseen yhteiskehittämiseen on vielä mahdollisuus hankkeen allianssin kehitysvaiheessa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 5
Vantaan Energia ja sähköverkot, 15.8.2024

Lausunto:
Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 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.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija [redacted]

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia Fazerintiellä ja Länsimäentiellä. Kaukolämpöputkien ajantasainen ja tarkka sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

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.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa
yleissuunnittelija [redacted]

LIITTEET
1. Keskijänniteverkon kartta 1:5000
2. Pienjänniteverkon kartta 1:5000

Vastine:
Maakaapelit ja kaukolämpöputket on huomioitu asemakaavaehdotuksessa ja Vantaan ratikka -hankkeen katusuunnittelussa.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 6
Suomen luonnonsuojeluliitto, 12.8.2024

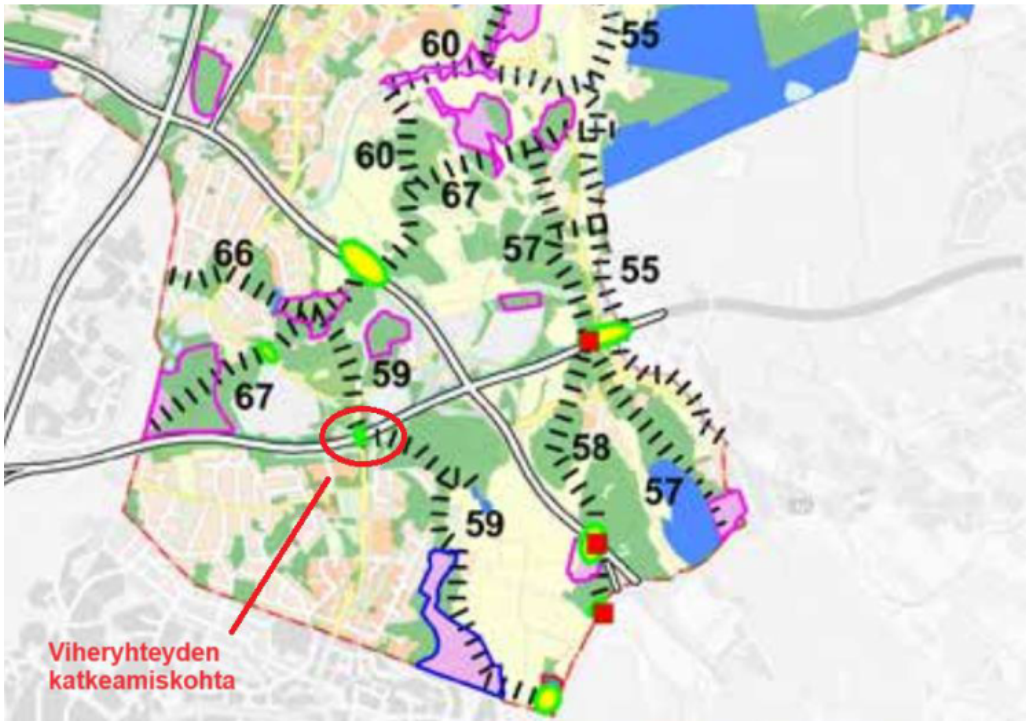
Lausunto:
Kiitämme lausuntopyynnöstä koskien Vantaan ratikan eteläisen Vaaralan ja pohjoisen Länsimäen asemakaavamuutosta. Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut asemakaavamuutokseen ja antaa siitä alla olevan lausunnon. Lausunnon tekemisessä on hyödynnetty kaavaselostuksen ja kaavakarttojen lisäksi yhdistyksen luonnonsuojeluryhmän 5.8.2024 tekemää maastokatselmusta ja Anna Ojalan vuonna 2018 tekemää selvitystä ”Vantaan ekologiset yhteydet”.

Ekologiset yhteydet

Kaava-alueella on kaksi tunnistettua ekologista yhteyttä, joista Anna Ojala on kirjoittanut vuonna 2018 selvityksessä ”Vantaan ekologiset yhteydet”. Ekologinen yhteys reitti 67, eli Slåttmossen (LUO) – Vaarala – Ojanko – Sipoonkorven

kansallispuisto, on huomioitu suunnitelmassa hyvin ja yhdistyksemme toivoo, että se toteutuu esitetyn mukaisena. Kyseessä on siis kohta, jossa ratikkalinja tulee Slåttmossenin LUO-alueen suunnasta Fazerintielle.

Ekologinen yhteys reitti 59, eli Mustavuori (Natura 2000) – Myllymäki (LUO) – Långmossen – Vaarala, on sen sijaan sivuutettu suunnitelmassa. Ekologinen yhteys on tällä hetkellä heikko Porvoon moottorien kohdalta. Yhteyden kehittämisen tarve on tunnistettu myös Anna Ojalan selvityksessä. Yhteys on osa maakunnallista ekologista käytävää. Ekologisen yhteyden katkeamiskohta on esitetty kuvassa 1. Kaavasuunnitelmaan liittyen tulisi selvittää mahdollisuudet kehittää kyseistä yhteyttä esimerkiksi rakentamalla eläinalikulku tai vihersilta Porvoon moottoritielle. Vihersiltarakenne soveltuisi laajemmalle joukolle eläinryhmiä kuin alikulku.



Kuva 1. Ekologisen yhteyden ts. viheryhteyden katkeamiskohta reitillä 59. Pohjana on käytetty kuvaa ”Ekologiset yhteydet Hakunilan ja Tikkurilan suuralueilla” Vantaan ekologiset yhteydet -selvityksestä.

Ekologisen yhteyden kehittäminen lisäisi siihen kytkeytyneiden luontoalueiden monimuotoisuutta ja luonnonvaraisten eläinten mahdollisuuksia menestyä rakennetun ympäristön lomassa.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee osin myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen mukaan metsäisen ekologisen yhteyden päälinja ei nykyisellään jatku Långmossenista pohjoiseen Porvoonväylän yli Vaaralaan (Ojala 2018 s. 29), eikä yhteyttä ole esitetty Vantaan yleiskaavassa 2020 tai alueella voimassa olevissa maakuntakaavoissa (Uusimaa-kaava 2050 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava). Yleiskaavassa on sen sijaan esitetty virkistysalueyhteys, joka voidaan toteuttaa ekologista runkoyhteyttä kapeampana, mutta joka voi silti palvella joidenkin lajien liikkumista. Asemakaavaehdotus perustuu yleiskaavan korkeamman tason maankäyttöratkaisuun.

Vantaan ratikan kaavarungossa (ei lainvoimainen suunnitelma, kh 19.6.2023) on eritelty metsäinen ekologinen runkoyhteys paikallisista metsäisistä tai puustoisista ekologisista yhteyksistä sekä viherketjuista, jotka voivat tukea paikallista ekologista verkostoa. Lisäksi kaavarungossa on osoitettu viheryhteyden kehittämiskohdat, joilla osoitetaan ensisijaisesti kehitettävät viheryhteydet. Määräysten mukaan kehittämiskohdan merkinnän kohdalla tulee arvioida mahdollisuudet rakentaa vihersilta tai alikulku ihmisten ja eläinten liikkumista tukevaksi. Vantaan ratikan kaavarungossa Långmossenista Porvoonväylän yli Vaaralaan johtava yhteys on osoitettu paikallisena metsäisisenä tai puustoisena ekologisena yhteytenä sekä viherketjuna. Porvoonväylän ylittävälle kohdalle ei ole osoitettu viheryhteyden kehittämiskohtaa. Kaavarungon metsäistä ekologista runkoyhteyttä koskien on määrätty, että yhteysalueen epäjatkuvuuskohtaa kehä III:n väylän kohdalla tulee parantaa esimerkiksi vihersilta tai -kansirakenteella. Paikallisia yhteyksiä koskien on määrätty, että epäjatkuvuuskohdissa, kuten liikenneväylien kohdalla, ekologisen yhteyden jatkuminen pyritään kohentamaan siten, että eliöillä on mahdollisuus liikkua tai levitä verkostoa pitkin.

Vantaan ratikan asemakaavoilla laaditaan ennen kaikkea ratikan vaatimat muutokset ja kaava-alue on mitoitettu ratikkahankkeen tilatarpeet huomioiden. Kyseinen ekologinen yhteys sijoittuu Porvoonväylän liikennealueelle, kaavamuutosalueen paikkeille sekä risteää kaava-alueen Länsimäentien katualueella. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksessa (10.3.2023) osoitettu päällystetty katualue on kaavaehdotuksessa osoitettua katualuetta kapeampi, sillä kaavan osoittamalle katualueelle on suunniteltu myös kadun toteutuksen mahdollistavat rakenteet, kuten maaluiskaukset. Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksissa on pyritty lisäämään katualueille vehreyttä mahdollisimman paljon ja kyseiset suunnitelmat ovat osa ratikkahankkeen toteutusta. Länsimäentie katusuunnitelmaehdotuksessa (välillä Vartiotie-Porvoonväylä, 10.3.2023) istutettavia puita on osoitettu katualueen reunoille luiskauksiin sekä kevyenliikenteenväylien ja ajokaistojen väliin. Reunoille on osoitettu myös säilytettävää kasvillisuutta. Ratikka on osoitettu pääasiassa nurmipintaiselle radalle. Porvoonväylän ylittävällä kohdalla kaava-alue on mitoitettu niin, että kaavassa liikennealueelle osoitettu ylitys mahdollistaa uuden sillan toteuttamisen raitiotietä ja muuta liikennettä varten.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 7
Sipoon Energia, 19.8.2024

Lausunto:
Vantaan kaupunki on pyytänyt Sipoon Energialta lausuntoa Vantaan ratikan reitistä Sipoon Energian omistaman kiinteistön 410-4-23 osalta.

Kyseinen kiinteistö on Sipoon Energian omistuksessa, mutta kiinteistöllä ei ole tällä hetkellä operatiivista käyttöä Sipoon Energian osalta. Lausuntonamme toteamme, että Sipoon Energialla ei ole lausuttavaa ratikan linjauksesta ja sen vaikutuksista kiinteistöön, mikäli kiinteistön alueella ei tehdä maanmuokkaustöitä (kiinteistöllä tehdyissä tutkimuksissa on havaittu vähäisiä määriä pilaantunutta maata etelälaidalla).

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 8
Uudenmaan ELY-keskus, 19.8.2024

Lausunto:
Kaava-alue sijaitsee lähes kokonaan vedenhankintaa varten tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Lisäksi suuri osa kaava-alueesta sijaitsee Fazerin vedenottamoille määrätyllä lähi- tai kaukosuojavyöhykkeellä, joita koskevat Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antama päätös nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antama päätös nro 01/0064/2.

Pohjavesialueen rajaus on merkitty kaavakartalle virheellisesti pohjaveden muodostumisalueen mukaisesti. Rajaus tulee tehdä pohjavesialueen ulkorajan mukaisesti. Pohjaveden suojelua koskevat kaavamääräykset tulee koskea myös muodostumisalueen ja pohjavesialueen rajan välistä aluetta. Kaavamerkintöjä tulee tältä osin päivittää.

Kaavakartalle on tarpeen merkitä vedenottamoiden lähi- ja kaukosuojavyöhykkeet. Kaavamääräyksiin tulee näiltä osin lisätä viittaus suoja-alueita koskeviin päätöksiin ja niissä esitettyihin määräyksiin. Suoja-alueita koskevat määräykset saattavat rajoittaa kaavan mukaista rakentamista ja toimintaa alueella. Esimerkiksi vedenottamoiden lähisuojavyöhykkeellä on kiellettyä rakentaa uusia yleiselle liikenteelle tarkoitettuja liikenneväyliä. Määräys on tarpeen huomioida myös raitiotien rakentamisessa, ja saattaa edellyttää hakemaan poikkeamista suoja-aluemääräyksistä.

Pohjavettä koskevia kaavamääräyksiä on esitetty sekä pv-merkinnän että A-merkinnän kohdalla. ELY-keskus katsoo, että A-alueen määräyksissä esitetyt pohjavettä suojelevat määräykset (mm. lämmitysöljysäiliöitä ja kellarikerroksia koskevat määräykset) tulisi koskea koko pohjavesialuetta.

Pohjavettä koskevat kaavamääräykset ovat pääosin asianmukaiset, mutta niitä tulisi seuraavilta osin tarkentaa:

Yleisinä lauseina pohjavesialuetta koskien on hyvä lisätä: "Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta ". Lisäksi esitetään lisättäväksi määräykset "Alueella on kielletty pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos tai ammattimainen käsittely ja varastointi" ja "Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

Pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi määräys "Puhtaat kattovedet *voidaan* imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla" tulisi muuttaa muotoon "Puhtaat kattovedet *tulee* imeyttää maaperään…"

Määräys "Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä, pysäköintialueilla sekä ajoneuvojen huoltopihoilla" on asiallinen pohjaveden muodostumisen turvaamisen kannalta. Määräystä tulisi kuitenkin muuttaa siten, että se velvoittaa päällystämään määräyksessä mainitut alueet öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Päällystämisen tulee koskea myös jäteastioiden sijoituspaikkoja. Näiden päällystettyjen alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

Uudisrakentamisen osalta rakennusten perustamisessa on erityisesti huomioitava mahdollisen paalutuksen vaikutukset pohjaveteen. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Määräyksestä "Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa" tulisi poistaa sana "haitallisesti", sillä kaikki pohjaveden pinnantason muuttaminen on kiellettyä.

Katu- ja liikennealueita koskien tulee lisätä määräys: Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Ennen katu- ja liikennealueiden rakentamista tulee luotettavasti selvittää pohjaveden pinnankorkeus alueella. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, tulee ennen rakentamista laatia pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

Kaava-aineistossa on käsitelty mahdolliset pilaantuneen maaperän kohteet lyhyesti. Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueelta on laadittu PIMA-riskien selvitys Vantaan ratikkalinjan PIMA-riskien tarkastelussa (Golder Associates Oy 2020). Kyseinen selvitys ei ole mukana kaava-aineistossa, eikä se ole saatavilla kaupungin verkkosivuilla.

Pilaantuneiden maiden tilanne tulee esittää yksiselitteisesti kaavaselostuksessa. Selostuksesta ei käy ilmi, missä viitattu lämpökeskus ja kaksi purettua öljysäiliötä sijaitsevat. Aineistosta ei myöskään käy ilmi, onko kaavakartassa esitetty laajahko pima-merkintä tarpeellinen. Tietojen ajantasaisuus tulee tarkistaa ja tiedot päivittää kaava-aineistoon.

Luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti. Ekologinen yhteys sijoittuu hyvin VL-alueelle. ELY-keskus katsoo, että viheryhteystarvetta voisi vielä korostaa määräyksessä.

ÉLY-keskus muistuttaa, että virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ylittää ulkona päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB (LAeq) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. On syytä harkita, että ratikkakäytävä esitettäisiin em. ohjearvot täyttämättömiltä osin pääkäyttötarkoituksella EV, jolloin vastaavaa melurajoitetta ei suoraan synny. ELY-keskus katsoo, että meluntorjunta tulee ratkaista raitiotievarauksen yhteydessä ja huomioida alueen kaavamääräyksissä, eikä siirtää meluntorjunnan toteuttamista A-alueelle.

ELY-keskus viittaa Espoossa ja Helsingissä Raide-Jokerin käyttöönoton jälkeen ilmenneisiin meluongelmiin ja suosittelee, että Vantaan pikaratikkaan liittyvissä kaavoissa pyritään ennakoimaan mahdolliset meluhäiriöt mahdollisimman hyvin. Pikaratikan aiheuttamassa melussa korostuvat lyhytaikaiset voimakkaan melun jaksot, jotka eroavat tyypillisestä autoliikenteen aiheuttamasta katumelusta. Voimakkaita ääniä syntyy erityisesti kaarrepaikoissa ja pysäkkien läheisyydessä. Erityisesti häiriötä syntyy asunnoille, jotka aukeavat vain melunlähteen suuntaan. Raitiolinjan rakentaminen ei saa johtaa tilanteeseen, jossa asuinrakennuksella ei ole enää ohjearvojen mukaista riittävää piha-aluetta.

ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti asumisen mahdollistamiseen teollisuusalueilla. Jos tavoitteena on pysyttää jo olemassa olevaa asumista, asiasta tulisi antaa tarkempi määräys.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee myös kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan myös kaavatyön nro 931400 yhteydessä. Kaavatyön 911200 vastineella vastataan 911200-kaava-aluetta koskeviin asioihin.

Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu Länsi-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen nro 53/2000/1 mukainen vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Lisäksi pohjavesialuetta koskien on lisätty määräys, jonka mukaan pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden

4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset. Kaavaehdotuksen 911200 alue ei sijoitu pohjavedenottamoiden lähisuojavyöhykkeelle.

Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä koskevaan kohtaan on lisätty maininta suoja-aluetta koskevista päätöksistä sekä viitattu päätöksissä annettuihin suoja-aluemääräyksiin.

Kaavaehdotuksen 911200 pohjavesialueita koskien on määrätty aikaisemmin mainitun lisäksi, että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää, ja että katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.

Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty hulevesiä koskien, että suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit, ja että rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Kormuniitynojaan tai Westerkullanojaan 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.

Slåttmossenin lähivirkistysaluetta (VL), asuinkorttelia (A) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) koskevia meluasioita, pohjavesiasioita, asumista ja viheryhteystarpeen korostamista tarkastellaan kaavatyön 931400 yhteydessä.

Kaavaehdotuksen 911200 selostuksessa on kerrottu kaava-aluetta koskevasta pilaantuneiden maiden tilanteesta. Kaavaehdotuksessa 931400 osoitettu pima-merkintä ja selostuksen teksti tarkistetaan tarpeen mukaan kaavatyön 931400 yhteydessä.

Tarkistukset:
Pohjavesialueen rajaus on korjattu ja kaavakarttaan on eroteltu vedenottamoiden kaukosuojavyöhyke (pv/2). Pohjavesialuetta koskien on lisätty määräys, jonka mukaan pv/2-alueella tulee huomioida Länsi-Suomen ympäristölupaviraston 7.7.2000 antamassa päätöksessä nro 53/2000/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden 4.5.2001 antamassa päätöksessä nro 01/0064/2 annetut suojavyöhykettä koskevat määräykset. Pohjavesialueita koskien on määrätty lisäksi, että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää, ja että katu- ja liikennealueet tulee suunnitella siten, että pohjaveden laadun heikkeneminen voidaan ehkäistä. Suunnittelun tulee perustua maaperäselvityksiin ja pohjavesiolosuhteisiin. Mikäli rakentaminen ulottuu kahta metriä lähemmäs pohjaveden pintaa, on rakennuslupahakemukseen liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden seurantaohjelma.

Kaavaselostuksen lähtötietojen luvun 2.1.2 vesistöjä koskevaan kohtaan on lisätty maininta suoja-aluetta koskevista päätöksistä sekä viitattu päätöksissä annettuihin suoja-aluemääräyksiin. Kaavaehdotuksen 911200 selostuksessa on kerrottu kaava-aluetta koskevasta pilaantuneiden maiden tilanteesta.

NRO 9
Gasgrid, 19.8.2024

Lausunto:
Gasgrid Finland Oy:ssä on tutustuttu asemakaavan muutokseen, jossa ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle osoitetaan riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Lisäksi varaudutaan Porvoonväylän bussiliikenteen vaihtopysäkkeihin leventämällä liikennealuetta. Kaavassa tarkastellaan viheryhteyksien jatkuvuutta sekä kiinteistöjen rajauksia suhteessa ratikan suunnitelmaan ja tilantarpeeseen. Hankealueella sijaitsee maakaasun DN400 / 54 bar siirtoputki sekä siihen liittyvä venttiili- ja paineenvähennysasema.

Maakaasun siirtoputkisto on kansallisesti tärkeä ja kallis infra, jonka sijoittamiseen on haettu lunastusmenettelyllä käyttöoikeus tai sijoituslupa esim. Vantaalla. Maakaasun siirtoputkisto rajoittaa toimintaa ympäristössä merkittävästi. Putkiston määräaikaistarkastuksilla, ennakkohuollolla ja kaasulinjan merkinnöillä sekä ulkoisten hankkeiden valvonnalla varmistetaan putkiston turvallisuus. Putkiston tarkastukseen ja ylläpitoon liittyen alueella saattaa aiheutua ajoittain melua ja maanrakennustöitä.

Suunnittelussa on otettava huomioon seuraavat asiat:

- Alueelle on suunniteltu maakaasuputkelle tarvittavia muutoksia yhteistyössä Gasgridin ja Vantaan kaupungin kesken. Muutostarpeet johtuvat Vantaan kaupungin maankäytön muuttuneista tarpeista. Alueelle suunniteltu raitiotie sekä muut alueen muuttuvat maankäytön tarpeet edellyttävät maakaasun siirtoputken ja siihen liittyvien laitteiden siirtämistä. Vantaan kaupunki sopii maakaasuputken siirtoon liittyvistä Porvoonväylän asioista ym. maankäyttöasioista suoraan Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Tämän lausunnon vastaanottaja on velvollinen toimittamaan/tiedottamaan lausunnon liitteineen asianosaisten käyttöön.

Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt viittä (5) metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät valvojamme kutsumista paikalle. Ehdotus aloitusajankohdaksi on tehtävä 3 työpäivää aikaisemmin keskusvalvomoon, [redacted] tai alla mainitulle valvojalle.

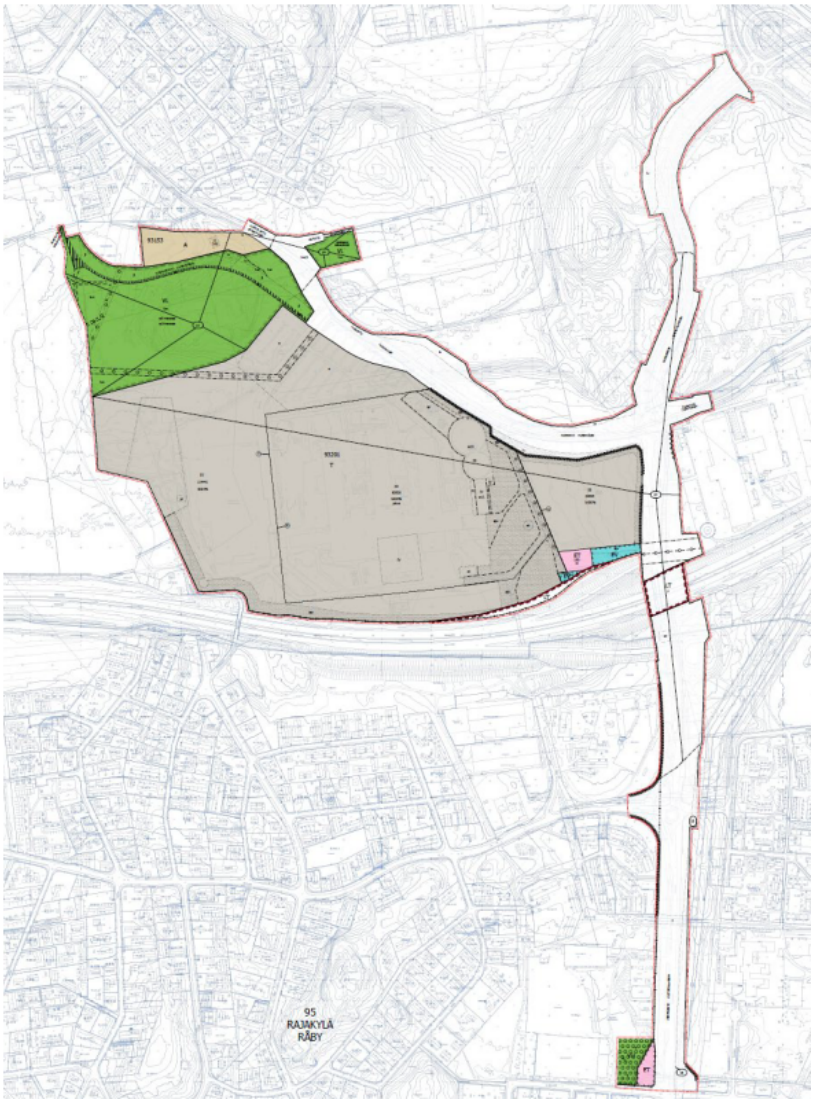
Sijainti	Putkiväli	[redacted]
Yhteydet	Lausunto	[redacted]
	Sähköä johtavat rakenteet	[redacted]
	Valvonta	[redacted]
Liitteet	”Muista maakaasulinja” - Ohjeita maakaasulinjalla työskenteleville ”Muista maakaasulinja” - Maanrakennus- ja louhintatyöt maakaasuputkiston läheisyydessä	

Viitteet Valtioneuvoston asetus maakaasun käsittelyn turvallisuudesta 9.7.2009/551
Väyläviraston ohjeita 47/2022: Maakaasuputkistot ja maantiet 21.12.2022

Lisätietoa Tukes-opas: Tuotantolaitosten sijoittaminen 2015: ISBN 978-952-5649-67-3 PDF

Gasgridin kotisivut: Miten tunnistan kaasulinjan?
Luvat maankäyttöön kaasuputken alueella

(Liitekuva kaasuputken sijainnista.)



Vastine:
Vantaan ratikka -hankkeen mukaan Vantaan kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus ja Gasgrid suunnittelevat yhteistyössä kaasuputken siirron. Kaasuputken muutostarpeet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaasuputkea varten.

Lausunto liitteineen on lisätty aluetta koskevan katusuunnittelun lähtötietoihin hankkeen allianssin käyttöön.

Tarkistukset:
Kaavaan on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kaasuputkea varten.

NRO 10
HSL, 1.7.2024

Lausunto:
Muutoksessa varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille sekä parannetulle katuympäristölle. Raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelylle.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

HSL pitää hyvänä, että kaavoituksella varaudutaan Vantaan ratikan toteutukseen.

Katusuunnitelmassa 58624-2 Fazerintien ja Länsimäentien risteykseen on kaavoitettu uusi pysäkki lännen suuntaan ajettaessa. Länsimäentiellä on jo olemassa oleva pysäkki n. 200 metrin päässä uudesta pysäkistä. HSL ei tunnista, mitä linjaa uusi pysäkki palvelisi ja siitä johtuen vielä miettimään onko sen tilavaraus tarpeellinen.

Aikataulunäyttöjen sijoittelemisessa tulisi varautua siihen, että reaaliaikaiset saapumisajat pysäkille olisi nähtävissä sekä pysäkkikatoksen sisältä että ulkoa.

HSL on tutustunut lausuttavana olevan alueen katusuunnitelmiin ja toimitimme niihin kommentteja erillisellä viestillä. Olemme mielellämme mukana jatkosuunnittelussa kestäviin kulkumuotoihin liittyen, kuten tähänkin asti olemme olleet.

Lisätietoja lausunnosta antaa suunnitteluinsinööri [redacted] ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija [redacted]

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 11
Vantaan kaupunginmuseo, 19.8.2024

Lausunto:
Museo esitti mielipiteessään tehtyjen selvitysten ja kohdekäynnin perusteella asemakaavassa suojeltavaksi Fazerin Vierailu- ja kokouskeskusta ja Makeiskonttoria piha-alueineen.

Mielipiteessä tuotiin esiin tarve määritellä kaavatyön aikana suojeltaville rakennuksille ja pihapiirille yksilöidyt suojelumääräykset, joilla voidaan taata todettujen arvojen säilyminen tulevaisuuteen. Makeiskonttorin ja vierailukeskuksen kohdalla myös merkittävimmät sisätilat esitettiin suojeltaviksi. Museo on laatinut kaavamääräyksistä ehdotuksen asemakaavoittajalle (Lausunto 25.4.2023, Dnro/VKM/051/2023). Fazerin vierailukeskuksen rakennukset sekä konttorirakennus ja vierailukeskuksen ulkopuolella sijaitseva piha-alue on merkitty suojeltaviksi (sr/1, sr/2 ja sp). Asemakaavaehdotukseen merkintöihin liittyvät määräykset ovat kaupunginmuseon laatimien kaavamääräysten mukaiset.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fazerilan aluetta ja sillä olevia rakennusperintökohteita on kuvattu selostuksen sivulla 18. Kuvailuteksti on vuoden 2006 Vantaan modernin teollisuusrakennusten inventoinnista, jonka perusteella Fazerilan rakennukset nousivat Vantaalla rakennusperintökohteiden listaukseen. Tämän jälkeen on rakennusten historiaa selvitetty tarkemmilla rakennushistoriaselvityksillä. Fazerilan Makeiskonttorin ja konsernikonttorin rakennusselvitys on tehty vuonna 2015 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) ja tätä kaavatyötä varten alueen rakennusten historiaa selvitettiin vielä Fazerin leipomo- ja voimalarakennusten osalta (Ramboll Finland Oy 5.4.2023). Vuoden 2006 teksti on osittain vanhentunut ja se tulee päivittää uudemmalla rakennushistoriaselvityksistä saaduilla tiedoilla. Tekstiin tulisi lisätä myös Fazerin vierailukeskus, joka on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi kaavaprosessin aikana.

Vastine:
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 911200 – Vantaan ratikka: Länsimäentie on ollut aikaisemmin osa asemakaava ja asemakaavan muutosehdotusta 931400 – Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki. Kaavaehdotus 911200 on irrotettu omaksi kaava-alueekseen kaavaehdotuksen 931400 lausuntojen pyytämisen jälkeen.

Kaavaehdotuksen nro 911200 alue koskee Länsimäentietä välillä Rajakentäntie-Kehä III sekä osin Fazerintietä ja Maratontietä Länsimäentien risteysalueilla. Lausunto koskee kaavaehdotuksen 931400 jäljelle jäävää aluetta, ja siihen vastataan kaavatyön nro 931400 yhteydessä.

Ei toimenpiteitä.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

NRO 12
Fingrid, 26.8.2024

Lausunto:
Kiitos lausuntopyynnöstänne. Kiitämme myös siitä, että saimme lisäaikaa lausunnon laatimiselle lausuntopyynnön määräaikaan nähden. Lausuimme asemakaavan edellisestä vaiheesta 30.10.2023.

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingridin Helsingin 400 kilovoltin kaapeliyhteys (Länsisalmi-Viikinmäki). Hanke on tällä hetkellä rakentamisvaiheessa. Kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueelle ja risteää ratikkareitin kanssa. Kaapelihankkeen verkkosivut ovat osoitteessa www.fingrid.fi/kantaverkko/rakentaminen/hankkeet/helsinginkaapeli/.

Lisätietoja kaapelin suunnittelutilanteesta ja tilantarpeesta antavat myös Fingridissä [redacted] ja [redacted] (etunimi.sukunimi@fingrid.fi).

Asemakaavaehdotuksessa Porvoonväylän eteläpuolelle sijoittuva 400 kV kaapeliyhteys ei näy omalla merkinnällään, vaikka maanalaisiin johtoihin on muutoin otettu kantaa asemakaavassa. Kaapelialue sijoittuu katualueelle. Kuten asemakaavaselostuksen vastineessa todetaan, Vantaan ratikka -hankkeessa on toimittu yhteistyössä Fingridin kanssa ja suunnittelussa on huomioitu Helsingin 400 kV kaapeliyhteyden parannushanke.

Ehdotamme kuitenkin, että 400 kV kaapelille osoitetaan alueen osaa määrittävä merkintä asemakaavaan. Se olisi perusteltua informaation välittymisen vuoksi, sillä kyseinen kaapeli on merkittävä infrastruktuurirakenne, joka rajoittaa muuta rakentamista. Merkintä voi olla asemakaavassa esiintyvä ”maanalaista johtoa varten varattu alueen osa” tai vastaava. Asemakaavassa voisi ottaa huomioon myös Gasgridin kaasuputken johtokäytävän. Näin varmistettaisiin kaapelin ja kaasulinjan yhteensopivuus myös jatkossa.

Kaavaselostuksessa olisi hyvä taustoittaa edellä mainittua kokonaisuutta jonkin verran.

Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa tarkemmin ratikkahankkeeseen eikä muutoinkaan teknisiin ratkaisuihin. Fingrid on tehnyt yhteistyötä ratikkahankkeen kanssa. Ratikan suunnitelmia on käsitelty ja kommentoitu vaiheittain Fingridissä. Myös suunnitelmien tarkentuessa vuoropuhelun ja teknisen yhteensovituksen on hyvä tarpeen mukaan jatkua. Uusiin suunnitelmiin tai aiemmin käsiteltyjen suunnitelmien muutoksin tai tarkennuksiin tulee pyytää Fingridistä myös erillinen risteämälausunto, mikäli suunnitelma vaikuttaa Fingridin voimajohtoihin tai sähköasemaan.

Pyydämme lähettämään tietoa kaavoituksen etenemisestä.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Fingridin johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Pyydämme toimittamaan lausuntopyynnön ensisijaisesti verkkosivun kautta www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-jaymparisto/luvat-ja-lausunnot tai tarvittaessa sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi.

Vastine:
Kaavakartalle on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 400 kV kaapelia sekä kaasuputkea varten.

Kaavaselostuksen rakennetun ympäristön lähtötietoja koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on täydennetty rakentamisvaiheessa olevaa kaapeliyhteyttä koskevalla maininnalla.

Vantaan ratikka -hankkeen mukaan hankkeen allianssi jatkaa suunnitelmien yhteensovittamista Fingridin kanssa hankkeen kehitysvaiheessa ja pyytää tarvittaessa risteämälausunnon.

Kaavaehdotuksen hyväksymisestä tiedotetaan Fingridiä.

Tarkistukset:
Kaavakartalle on lisätty ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 400 kV kaapelia sekä kaasuputkea varten.

Kaavaselostuksen rakennetun ympäristön lähtötietoja koskevaa tekstiä (luku 2.1.3) on täydennetty rakentamisvaiheessa olevaa kaapeliyhteyttä koskevalla maininnalla.

NRO 13
HSY, 25.11.2024

Lausunto:
Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa: ”Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja ratikkaan liittyville toiminnoille. Ratikalle ja liittyviin toimintoihin kaavassa osoitettavat tilat perustuvat 10.3.2023 ja 13.3.2024 valmistuneisiin Vantaan ratikan katusuunnitelmaehdotuksien tilavarauksiin. Lisäksi kaavalla varaudutaan Porvoonväylän vaihtopysäkkeihin ja huomioidaan kulttuuriperinnön suojelu. Asemakaavassa turvataan maakunnallisesti ja paikallisesti tärkeän ekologisen yhteyden jatkuvuus.

Asemakaavan muutosalueen itäpuolella kulkee Hakunilan ja Länsimäen välinen vesijohdon runkolinja. Länsipuolella on pienempi runkovesijohto, joka kulkee osin kaava-alueen halki. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Vesitorni sijaitsee Hakunilassa. Lisäksi käytössä on alasäiliö. Vesijohtoverkon alin painetaso kaavaalueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee jätevesien paineviemäri, joka johtaa Vaaralan jätevedenpumppaamon jätevedet etelään. Ojangon jätevesien paineviemäri kulkee itä-länsisuuntaisesti kaava-alueen halki. Molempien alueiden jätevedet johdetaan viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta kootut jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesien hallinta ja hulevesiviemäröinti Hulevedet imeytyvät pääosin maaperään Fazerilan pohjavesialueella. Osa hulevesistä johdetaan pintavaluntana Länsimäentien sekä Kuussillantien avo-ojiin ja hulevesien pintavaluntareittien kautta Westerkullan ojaan tai hulevesiviemärien kautta Hakunilantien vartta Kehä III:n ali Kormuniitynojaan. Westerkullanoja laskee lopulta mereen Helsingissä. Kuormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan muutosalueella on raitiotielinjauksen ja katuverkoston muutosten takia siirrettävä vesihuoltoverkostoa sekä Länsimäentiellä että Fazerintiellä. Lisäksi ratikkahankkeen yhteydessä saneerataan Länsimäentiellä päävesijohto ja paineenkorottamo sekä rakennetaan uusi jakeluvesijohto.

Uusien, saneerattavien ja siirrettävien vesihuoltolinjojen pituudet, jakaumat sekä kustannusarviot esitetään tarkemmin ratikan suunnittelun yhteydessä laadittavissa vesihuollon suunnitelmissa. Kaavamuutosalueen tonttien hulevedet hallitaan määrällisesti ja laadullisesti Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti.

Fazerintien ja Länsimäentien risteyksen kaakkoisreunassa, aivan lähellä tontin 92- 410-4-25 rajaa sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja yleinen vesijohto. On tarkistettava, sijaitsevatko viemäri ja vesijohto niin lähellä tontin rajaa, että tontille 92-410-4-25 tarvitaan johtokujamerkintä tai vastaavan sisältöinen kaavamääräys ko. viemäriä ja vesijohtoa varten.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö [redacted], etunimi.sukunimi@hsy.fi

Vastine:
Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunaan sijoittuvien jätevesiviemärin ja vesijohdon sijainnit on tarkistettu ja katualueen reunaan, tontin rajalle, on lisätty johtoaluevaraus.

Tarkistukset:
Fazerintie-Länsimäentie-risteyksen kaakkoisreunaan on lisätty johtoaluevaraus.

15 § **Asemakaavamuutos 002580 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 83 Metsola / Metsolanmäen päiväkodin laajennus / SP**

VD/5964/10.02.04.00/2023
SP/MYL/MHA/MAI/VIK

Asemakaavan muutoksella laajennetaan nykyistä yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) liittämällä siihen osa puistoa (VP) ja mahdollistetaan Metsolassa nykyisen päiväkotirakennuksen laajennus kaksikerroksiseksi ja kerrosalaltaan 2 600 k-m2 kokoiseksi. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 83113, kaupunginosassa 83 Metsola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 93113, kaupunginosassa 83 Metsola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 83113, kaupunginosassa 83 Metsola.

Alue sijaitsee Korson keskusta- alueella, Metsolanmäen puiston eteläpuolella, osoitteessa Soopelipolku 4. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Metsolanmäki ja Lumohousing 12 Oy:n, idässä Sato Asunnot Oy:n ja VAV Asunnot Oy:n taloyhtiöihin, pohjoisessa Metsolanmäen puistoon ja etelässä Soopelipolkuun.

Hakija
Kaavamuutoksen hakija on Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Koko alueen omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Asemakaavamuutos on tehty kaupungin työnä. Valmistelussa on hyödynnetty kaupungin kiinteistöt ja tilat- palvelualueen hankevalmistelun konsulttityönä laatimaa suunnitteluaineistoa.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutoksella laajennetaan nykyistä yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja mahdollistetaan nykyisen päiväkodin laajentaminen korttelialueella. Yleisten rakennusten korttelialue laajenee pohjoiseen sekä itään, ja sen uudeksi pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Nykyisen korttelialueen pinta- ala on 2 300 m2. Tulevan korttelialueen tavoitekoko on 6 800 m2. Kaavakartalla on osoitettu 6 700 m2 pinta-ala. Se on katsottu riittäväksi, koska päiväkodin piha-alue liittyy puistoon. Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrosalaltaan 2 600 k-m2 kokoisen ja 2 kerroksisen päiväkotirakennuksen. Kaava-alueen pinta-ala on 0,78 ha ja uuden julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) tehokkuus e= 0,39.

Soopelipolun kapeuden takia sen kautta sallitaan vain huoltoajo korttelialueelle. Saattoliikenne järjestetään Minkkitien varrella. Saattopaikat löytyvät Metsolanmäen puiston pohjoispuolelta sekä Soopelipolun länsipäästä kadunvarresta. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelta varataan autopaikat liikkumisesteisille. Työn alla olevassa Korson keskustan itäpuolen kaavasuunnitelmassa on

tavoitteena esittää radan varren asuinkortteleihin myös pysäköintitaloja. Niiden toteutuessa voidaan mahdollisesti pysäköintitalosta varata henkilökunnalle säältä suojatut autopaikat. Alueen arvopuut on kartoitettu ja merkitty kaavassa suojeltavaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.3.2024.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta. Asukkailta ei tullut mielipiteitä.

Mielipiteistä oleellisimmat koskivat muuntamovarausta tontille Soopelipolun varteen puiston puolella sekä kaukolämpöputkien sijainnin huomiointia. Vesihuolto on jo rakennettu valmiiksi ja kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

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 uutta lähipalvelurakennusten kerrosalaa (1 300 k-m2).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.1.2025 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.1.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002580 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 83 Metsola / Metsolanmäen päiväkodin laajennus,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Metsolan päiväkotia suunnitellessa olemassa olevia puita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Uusia puita istutettaessa on valikoitava lajeja jotka ovat jo valmiiksi isoja tai nopeakasvuisia. Talon lapsimäärän, että henkilökunnan kasvaessa moninkertaiseksi parkkipaikan koon ja paikkojen määrä pitää päivittää realistiseksi ja arjessa toimivaksi.”

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 22.1.2025 – 20.2.2025. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.1.2025 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 3 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävillä olon jälkeen mm. vihertehokkuuden ja väestönsuojatilan kaavamääräyksiä tarkennettiin. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.3.2025 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002580 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 83 Metsola / Metsolanmäen päiväkodin laajennus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 11.3.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2025
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
va. aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002580

Päiväys
Datum

11.3.2025

Vantaan kaupunki

METSOLANMÄEN PÄIVÄKODIN LAAJENNUS

Kaupunginosa 83, METSOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 83113.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 83113.

1:2000

Vanda stad

UTVIDGNING AV DAGHEMMET VID METSOLANMÄKI

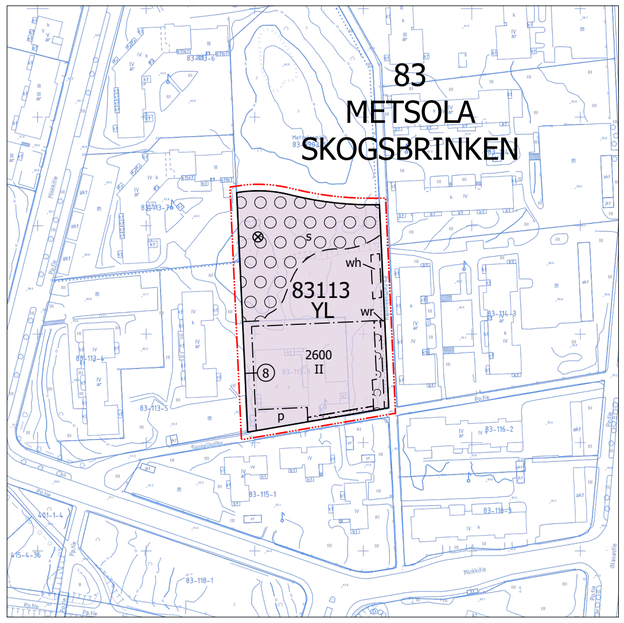
Stadsdel 83, SKOGSBRINKEN

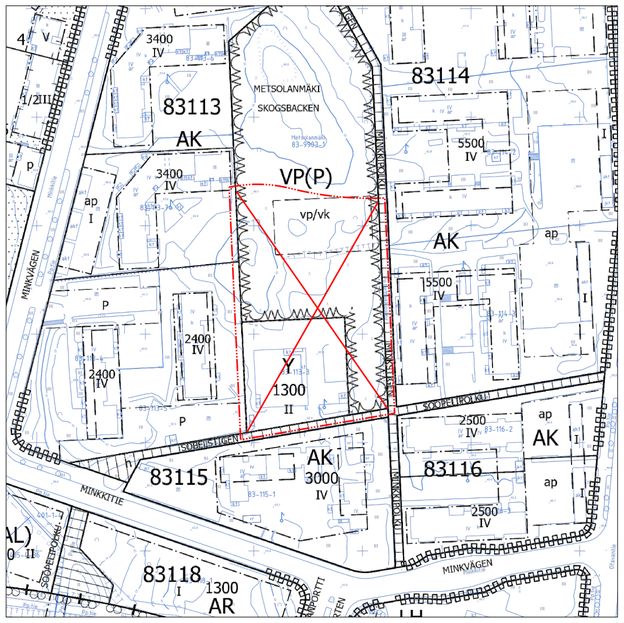
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 83113.

Tomtindelnig och ändring av tomtindelning

Del av kvarteret 83113.

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.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja leikkisää.

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

Polkupyörä- ja lastenvaunun varastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarasto, väestönsuojatilat sekä jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikkipihan rajausta. Niiden tulee olla viherkattoisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sade-katoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen erillinen katos on katettava viherkatolla.

Ulkonevat räystäät saa ulottua rakennusalan rajan yli 2,0 metrillä.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet och vara lekfull.

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.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för lekredskap och friluftsutrustning, skyddsrum och soprum kan byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytan. Rekommendationen är att de placeras så att de bildar en del av lekplatsens avgränsning. De ska ha gröntak och hålla hög kvalitet till sitt material och sin arkitektur.

Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.

Utskjutande takfot får sträcka sig utanför byggområdets gräns med 2,0 meter.

En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghems-byggnadens tak.

Tontin rakennusluvassa rakennettavaksi suunnitellun alueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoitetaso 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.

I tomtens bygglov ska gröneffektiviteten för det byggande området nå målnivån 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

8

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.

83

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

METS

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

83113

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2600

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.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.

wr

Ohjeellinen hulevesireitti.

Riktgivande dagvattenled.

Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.

s

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

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

Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena ja kehittää metsäpihana. Tarvittaessa aluetta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen puustoisuus säilyy runsaana ja elinvoimaisena ja siten, että alueen maisemallinen merkitys säilyy. Hoitotoimenpiteissä tulee erityisesti huomioida mahdollisten sään ääri-ilmiöiden vaikutus järeän puuston säilymiseen. Alueelle tulee tehdä hoitosuunnitelma, johon sisältyy huonokuntoisten puiden poisto, puuston seuranta sekä uusien puuntaimien istutukset poistuvia puita korvaamaan.

Del av området som ska bevaras trädbevuxet och utvecklas som skogsgård. Vid behov ska området skötas och förnyas så att det hålls trädbevuxet och bevaras rikt och livskraftigt och så att dess betydelse för landskapet bibehålls. Vid vårdåtgärderna ska man ta särskild hänsyn till eventuella extrema väderfenomens påverkan på bevarandet av de grovvuxna träden. För området ska det göras upp en vårdplan, där det ingår avlägsnande av träd i dåligt skick, övervakning av träden och plantering av nya träd för att ersätta dem som tas bort.

Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.

p

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Päiväkodin käytössä tulee olla tilaa huoltoajoneuvoille sekä kaksi autopaikkaa liikkumisesteisille.

Daghemmet ska ha plats för underhållsfordon och två parkeringsplatser för handikappade.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

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 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, 25.2.2025 10.18

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

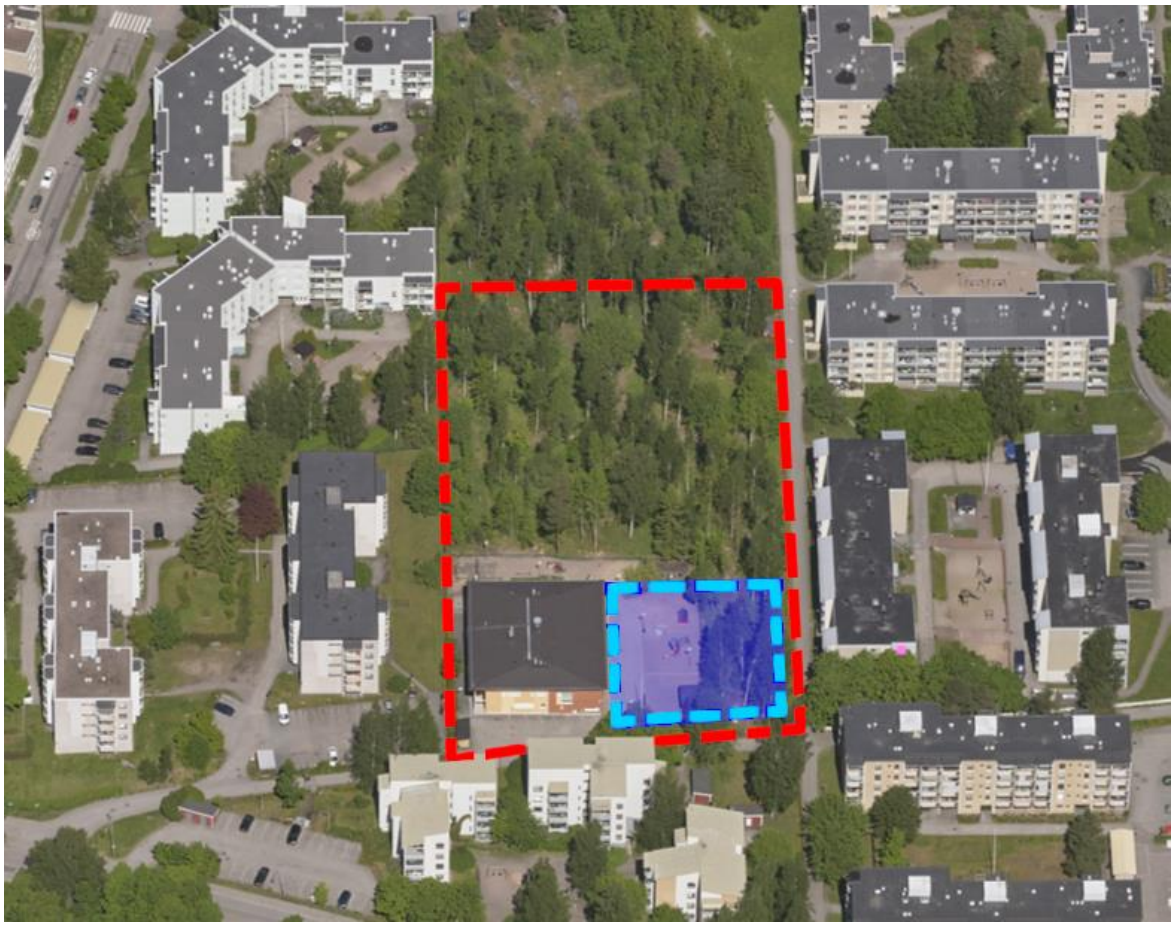
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

002580 METSOLANMÄEN PÄIVÄKODIN LAAJENNUS

METSOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002580. Kaavoitus on tullut vireille 26.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 83113 kaupunginosassa 83 Metsola.

Tonttijako

Osa korttelia 83113.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 83113.

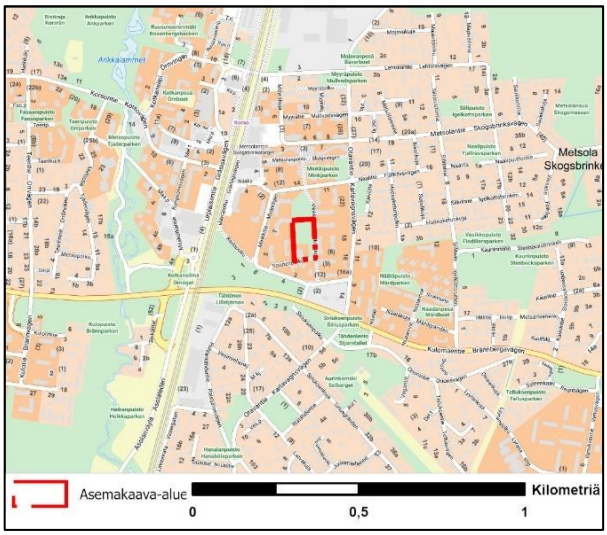
Asemakaavan muutoksella laajennetaan nykyistä yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) liittämällä siihen osa puistoa (VP) ja mahdollistetaan Metsolaan nykyisen päiväkotirakennuksen laajennus kaksikerroksiseksi ja kerrosalaltaan 2 600 k-m2 kokoiseksi. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL).

Päiväkodin laajennuksen tavoitevalmistumisaika on kesällä 2027.

Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
mikel.aizpuru@vantaa.fi, puh. 050 302 9410

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan alueella, Metsolanmäen puiston eteläpuolella, osoitteessa Soopelipolku 4. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Metsolanmäki ja Lumohousing 12 Oy:n, idässä Sato-Asunnot Oy ja VAV Asunnot Oy:n asuinkiinteistöihin, pohjoisessa Metsolanmäen puistoon ja etelässä Soopelipolkuun. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin päiväkoti ja puistoa. Alue on reilun 500 metrin päässä Korson rautatieasemalta

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.9.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 26.3.2024 ja sai numeron 002580.
- Mielipiteet pyydettiin 26.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 14.1.2025 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.1.2025 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (22.1.-20.2.2025) pyydettiin 5 lausuntoa ja saatiin 3 lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

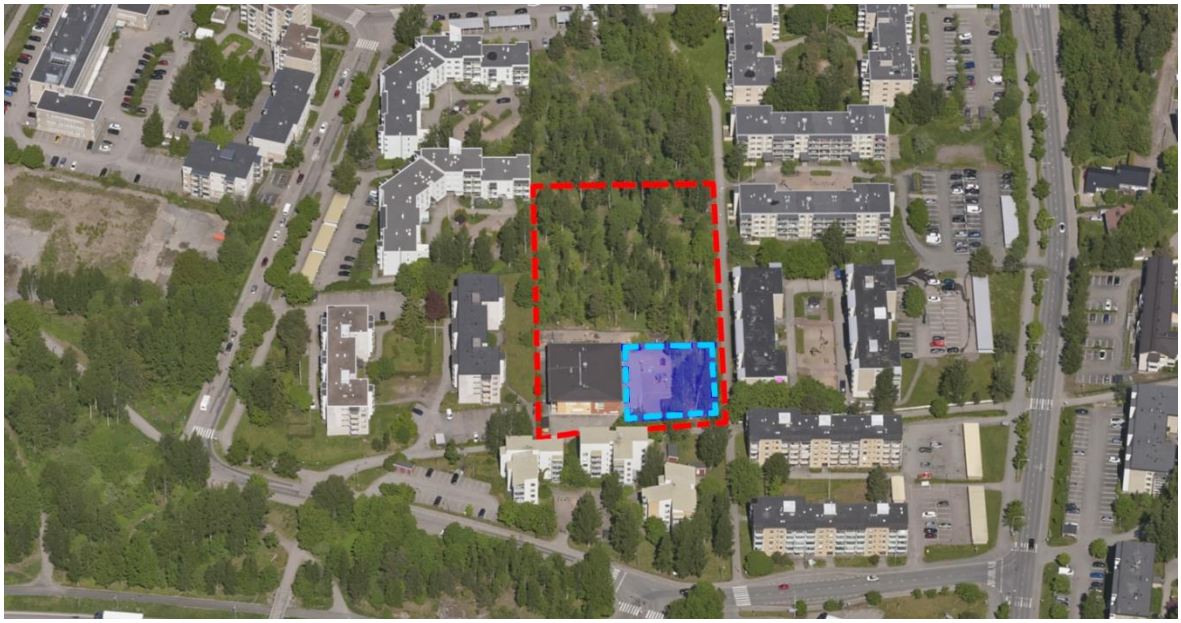
1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne....10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13
3.3. Asemakaavan tavoitteet....14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....15
4. Asemakaavan kuvaus 16
4.1 Kaavan rakenne....16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät....20
4.6 Nimistö 21
5. Asemakaavan toteutus....21
6. Kaavatyöhön osallistuneet 21
7. Asemakaavan seurantalomake....22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset....24

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Pihasuunnitelmaluonnos 16.12.2024
- Viherkerroinlaskelma, tuloskortti 18.12.2024
- Metsolanmäen päiväkodin laajennus ja tilamuutokset, Tarveselvitys 06/2024 – Vantaan Kaupunki
- Vantaan hulevesiohjelma 2023
- Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031 (Kh. 19.9.2022)
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoshakemuksen tavoitteena on laajentaa nykyistä Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja mahdollistaa nykyisen päiväkodin laajentaminen korttelialueella. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) laajenee pohjoisen sekä idän suuntaan. Nykyisen korttelialueen pinta-ala on 2 300 m2. Tulevan korttelialueen tavoitekoko on 6800 m2. Kaavakartalla on osoitettu 6700 m2 pinta-ala. Se on katsottu riittäväksi, kun piha-alue liittyy puistoon. Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrosalaltaan 2 600 k-m2 kokoisen ja 2-kerroksisen päiväkotirakennuksen. Kaava-alueen pinta-ala on 0,78 ha ja uuden julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialueen YL-tontin tehokkuus e = 0,39.



Viistoilmakuvassa kaavamuutos alue punaisella katkoviivalla, päiväkodin laajennus sinisellä katkoviivalla

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso sijaitsee pääradan varrella, Vantaan pohjoisosassa. Se on paikallinen keskus, jossa juna- ja bussiliikenne kohtaavat. Korson ja radan itäpuolisen Metsolan kaupunginosien eri ikäiset kerrostalot, liiketilat ja julkiset rakennukset muodostavat kaupunkikuvaltaan vaihtelevan kaupunkikeskuksen. Keskustan ympärillä on laajat pientalovaltaiset alueet Leppäkorpi, Matari, Metsola, Vallinoja ja Vierumäki. Suuralueen kerrostalovaltaisempia alueita taas ovat Mikkola ja Kulomäki.

Päiväkotitontti sijaitsee Korson keskustan kerrostaloalueella, radan itäpuolella, Metsolanmäen puiston eteläpuolella. Puistoa sekä päiväkotia ympäröivät kerrostalot muodostavat alueesta suojaisan ja turvallisen ympäristön. Alueelle ei kulkeudu myöskään liikenteen melua. Alueelle pääse kävelleen Minkkipolun sekä Soopelipolun kautta. Huoltoajoyhteys tontille on Soopelipolun kautta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu pääradan viereiselle moreeni- ja silttimäelle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa alue on ollut moreeni- tai kallioselänne. Vuoden 1954 ilmakuvassa ja 1958 peruskartassa suunnittelualue on edelleen osa peltojen keskellä sijaitsevaa metsäsaareketta. Metsolanmäen puistoalue on puistometsää, jossa on myös kalliopaljastumia sekä isoja

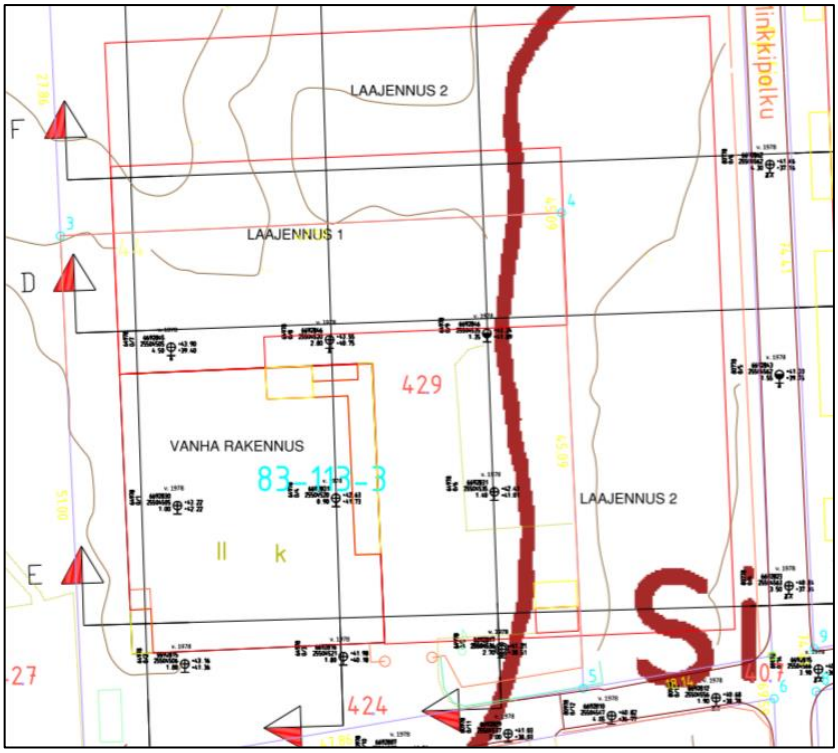
kivenlohkareita. Metsolanmäen eteläosan pääpuulaji on koivu. Pohjoisosan puistoksi jäävän avokallioalueen läheisyydessä kasvaa muutamia komeita mäntyjä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella. Rekolanoja on vesilain mukainen puro, joka virtaa alueen länsipuolella. Kaava-alue on maanpinnaltaan paikoin luonnontilaista ja metsäpeitteistä, joka hidastaa pintavaluntaa vesistöihin. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai pohjaveden muodostumisalueelle.

Kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa virtaa nykyisin avo-oja, joka johtaa hulevedet osin hulevesiviemärissä ja osin avo-ojassa länsipuolen pääradan ali Rekolanojaan.

Maaperä



Maaperän kartta, jossa nykyinen rakennus ja mahdolliset laajennusosa 1 ja 2 alueet.

Pintamaalajikartan mukaan alueella on moreenialueita ja silttialueita. Pintamaalajikarttaa ei ole päivitetty ja esimerkiksi nykyisen päiväkodin piha-alueet eivät näy kartassa täyttö- ja toiminta-alueina.

Alueelta on olemassa Vantaan rakennettavuuskartta. Kartan mukaan laajennusosien kohdan rakennettavuusluokka on pääosin normaalisti rakennettava. Tontilla itään päin mentäessä rakennettavuusluokka muuttuu vaikeasti rakennettavaksi pehmeiköksi (laajennusosa 2).

Vanhan rakennuksen kohdalla on vanhoja kairauspisteitä, jotka tehty vuonna 1978. Lisäksi ympäröivät katualueet on kairattu.

Täyttömaakerroksen paksuudesta, tiiviydestä tai puhtaudesta jne. ei ole tarkempaa tietoa. Nykyisen päiväkodin kohdalla luonnonmaassa on ollut ohuehko turvekerrostuma ennen pohjamoreenia. Rakennuksen eteläpäässä on turvekerrostuman alapuolella ollut myös ohuehko silttikerrostuma. Rakennuksen itäpuolelta on otettu maanäyte, jossa on ollut savista silttiä ja pohjamoreeni on havaittu noin 2 metrin syvyydessä.

Laajennusosa 1:n kohdalla on luonnonmaassa ollut ohuehko turvakerrostuma (noin 200 mm), jonka alapuolella on ollut moreenia, maanäytteitä ei alueelta ole otettu, vaan maalajimääritys perustuu kairaajan havaintoon. Laajennusosan luodekulmaa kohden mennessä maanpinta kohoaa ja kalliopinta saattaa olla lähellä maanpintaa.

Laajennusosan 2 alueen itäosa sijoittuu pintamaalajikartan mukaan silttialueelle. Vanhoja karttoja eikä vanhaa maanpintaa ei ole tutkittu. Pohjavedenpinnasta ei ole tietoa.

Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneita maa-aineksia (PIMAa).

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset salaojitetaan ja routasuojataan. Radonin olemassaolo tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Rakennuksen tuleva korkeusasema tulisi arvioida verrattuna pohjavedenpinnan tasoon. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Pohjavedenpinnantaso selvitetään pitkäaikaisilla mittauksilla

Laajennusosa 1:

Rakennus perustetaan anturoilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Kalliopinta voi alueella olla paikoitellen lähellä maanpintaa, myös mahdolliseen louhintaan tulee varautua.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voitaneen alustavasti perustaa maanvaraisesti.

Laajennusosa 2:

Rakennus perustetaan anturoilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Osittain silttialueelle sijoittuvan laajennusosa 2:n itäpuoli voidaan joutua perustamaan anturoilla massanvaihdon varaan.

Topografia

Maaston korot suunnittelualueella vaihtelevat +41,0 ja +44,0 metrin välillä. Metsolanmäen puiston korkein piste on n. +47,0 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Metsolassa asui vuoden 2023 alussa 6 144 henkeä. Kaupunginosan väkiluku on noussut melko tasaisena 1980 ja 2010 luvun välillä. Vuodesta 2010 väkiluku on pysynyt samalla tasolla. Metsolan kaupunginosan väkiluvun ennustetaan nousevan myös lähivuosina. Metsolan ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Metsolan kaupunginosassa nuoria on suuraluetta vähemmän ja yli 65-vuotiaiden osuus on sama. Koko Korson suuralueen asukasluku vuonna 2023 oli 30 081 henkeä, missä on kasvua noin 300 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana, 5 235 viimeisen 20 vuoden aikana.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Ympärillä on 4-kerroksisia kerrostaloja. Lähialueella on keskustan kerrostaloasumista sekä pientaloaluetta.

Sosiaalinen ympäristö

Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia. Suuraluetta voi kuvata perhevaltaiseksi.

Palvelut ja työpaikat

Korson suuralueen työpaikkatarjonta on pysynyt entisellään koko 2000-luvun. Korson suuralueella oli 4 484 työpaikkaa ja Metsolan kaupunginosassa oli 1 289 työpaikkaa vuoden 2022 lopussa.

Korson suuralue on mitä suurimmassa määrin asuinaluetta ja sen työpaikkaomavaraisuus on suuralueista selvästi alhaisin (27 %). Runsaasta 4 400 työpaikasta yli neljäs oli rakentamisen ja hieman alle neljäs oli terveys- ja sosiaalipalvelujen parissa.

Keskustassa on kaupallisia palveluita kuten elintarvikekauppoja, ravintoloita ja erikoiskauppaa Tarve on saada lisää Korson mittakaavaan sopivia kaupallisia palveluita uusien rakennushankkeiden myötä. Metsolan kaupunginosassa on julkisia palveluja, kuten useita päiväkoteja, kouluja ja vanhustenkeskus. Korson kirkon ja seurakuntakeskuksen vieressä sijaitsee monitoimikeskus Lumo. Lumosta löytyy mm. Lumo-sali, liikuntahalli, kirjasto, nuorisotila, Vantaa-info, ravintola ja kokoustilat. Osa Korson suuralueen palveluista on Metsolan kaupunginosassa kuten Leppäkorven koulu ja terveyskeskus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Korson keskusta-alueella Metsolanmäen puiston eteläosassa ja nykyisellä päiväkotitontilla, kerrostalojen sisäpihojen puolella.

Kaupunkikuva

Korson keskusta on väljä ja suhteellisen matalasti rakennettu. Korsossa on havaittavissa kirkonkylämäinen rakenne, joka alkoi muodostua aseman rakentamisen 1918 jälkeen. 1920 – 1930-luvuilla syntyi esikaupunkimainen rakentaminen mansardikattoisine pientaloineen. Korson keskusta alkoi hahmottua selkeämmin 1960-luvulla, jolloin valmistui kirkko, aseman alikulku sekä Korsonpolun ja Metsolantorin varteen useita liikekiinteistöjä. Sittemmin lähelle rataa on asuinkerrostalojen lisäksi rakennettu runsaasti liiketilaa ja keskusta on laajentunut radan toiselle puolelle Metsolaan.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on kaksikerroksinen päiväkoti. Päiväkoti valmistui vuonna 2009 ja on hyvässä kunnossa ja käytössä. Päiväkodin länsi-, etelä- sekä itäpuolella olevat kerrostalot valmistuivat 80-luvulla. Metsolanmäen puiston varrella pohjoisempana olevat kerrostalot valmistuivat 90-luvulla.

Virkistys

Metsolanmäen päiväkoti sijaitsee Metsolanmäen puiston vieressä. Puisto on suunnittelualueen lähin viheralue Korson keskustassa ja toimii radan itäpuolen asukkaiden korttelipuistona. Alle kilometrin päässä kävellen radan toiselta puolelta löytyy Korson keskuspuisto eli Ankkapuisto, joka on monipuolinen kaupunginosapuisto.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee 500 m päässä Korson lähijunan asemasta. Otavantien sekä juna-aseman länsipuolen Urpiaisentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Korson keskustassa kävelyetäisyydellä monipuolisesta palveluvalikoimasta.

Minkkitiellä on pyörätie. Otavantiellä kulkee pääpyöräreitti I pohjois-eteläsuunnassa. Kulomäentiellä kulkee pääpyöräreitti I länsi-itäsuunnassa. Radan länsipuolella kulkee pyöräilyn laatukäytävä Keravalta Helsinkiin Korson ja Tikkurilan kautta.

Nykyisessä kaavassa on määrätty, että vain huoltoliikenteellä on mahdollisuus ajaa päiväkodin tontille Soopelipolun kautta. Soopelipolku on liian kapea kahden suuntaiselle autoliikenteelle. Minkkitien autoliikenne on noin 70 metrin päässä päiväkodin tontilta. Suunnittelualue sijaitsee alle 100 m päässä Kulomäentiestä ja noin 2 km päässä Lahdenväylästä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuollon d110SG jakelujohto. Vesi tulee Korsosta kaava-alueen kautta Leppäkorpeen. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesi-johtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N2000-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan d250M ja edelleen d300B kokoojaviemäreillä kaava-alueen kautta pääradan ali länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana tontin itäpuoleiseen avo-ojaan ja Minkkipolun d300B hulevesiviemäriin. Hulevedet johdetaan d400…d1200B hulevesiviemärissä Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Minkkitien ja Soopelipolun katualueilla.

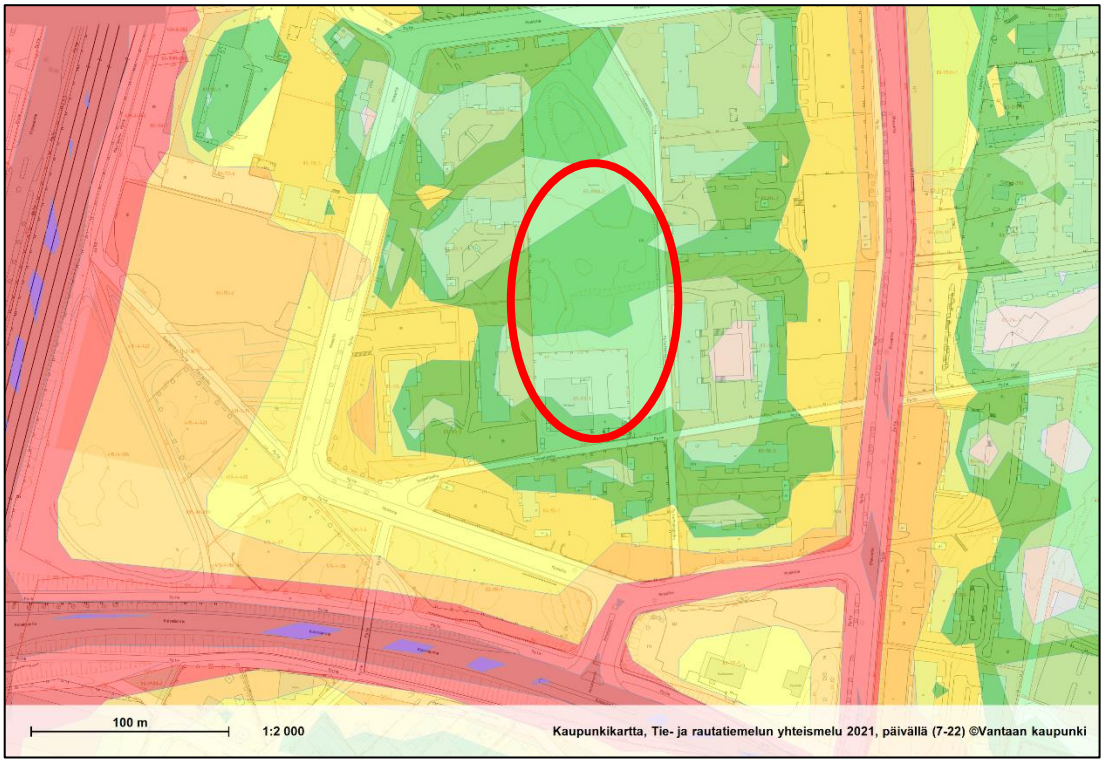
Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Soopelipolun ja Minkkipolun varressa. Keskijännitemaakaapeleita on Minkkipolun varressa. Muuntamo löytyy Minkkipolulta päiväkodin tontin pohjoispuolelta.

Ympäristöhäiriöt

Melu

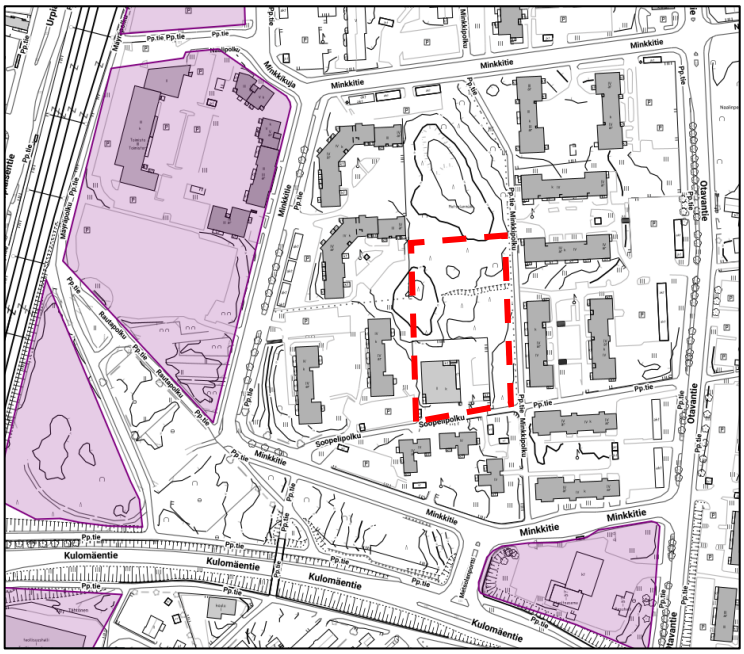
Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävimmät tieliikennemelulähteet ovat Kulomäentie, Minkkitie ja Otavantie. Päärata aiheuttaa raideliikennemelua. Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.



Valtaosa suunnittelualueesta osuu päivällä (7-22) 45–55 dB tie- ja rautatienmelun yhteismelun alueelle (v. 2021, Vantaan karttapalvelu).

Maaperän pilaantuneisuus

Vantaan karttapalvelun mukaan kaavamuutosalueella ei ole havaittu pilaantuneita maita. Niitä on kuitenkin havaittu alueen länsipuolella rautatien ympäristössä ja alueen eteläpuolella huoltoasemalla. Alustavasti tontilla ei ole PIMA-riskiä, mutta pohjatutkimusten yhteydessä suositellaan ottamaan PIMA-näytteitä.



Pienhiukkaset

Ilman laatu kaava-alueella on hyvä. Suunnittelualueen eteläpuolella 110 metrin etäisyydessä sijaitsee Kulomäentie. Pienhiukkasten kannalta suositusetäisyys on 80 m. Suositusetäisyys ylittyy.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Metsolanmäen puistoalueen VP(P) sekä yleisten rakennusten korttelialueen (Y) Soopelipolun varressa omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

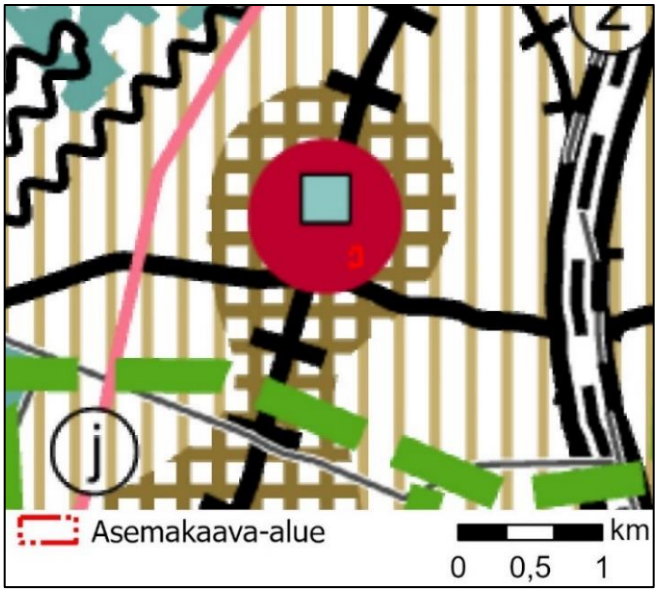
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. 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 virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

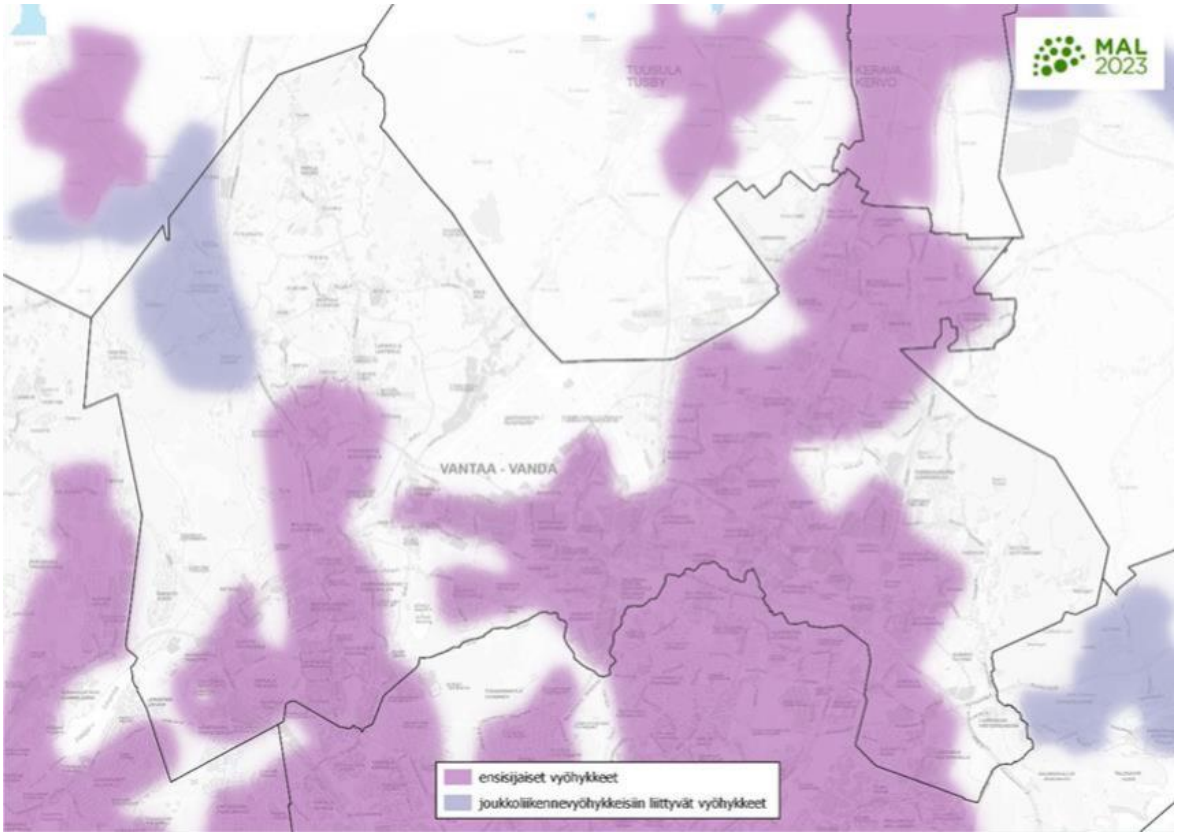
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Lataa kaavakartta täältä.

Uusimaa-kaavassa 2050 alue on keskustatoimintojen aluetta, keskus (punainen ympyrä). Lisäksi se on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruskea ruuturasteri).

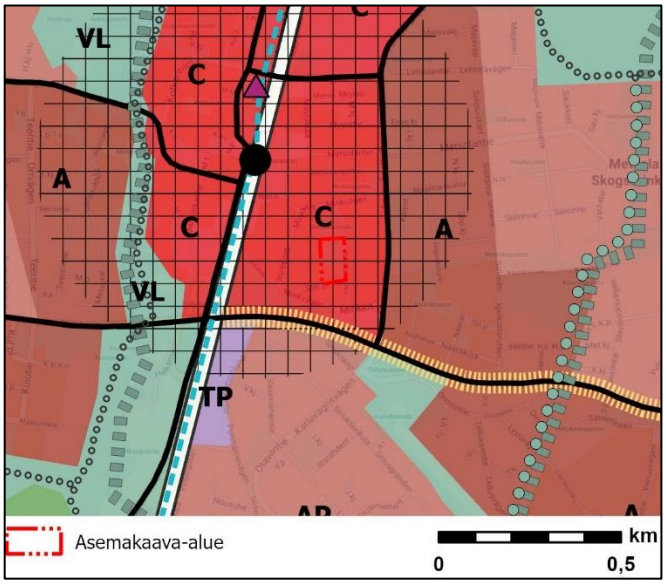
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. 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. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



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

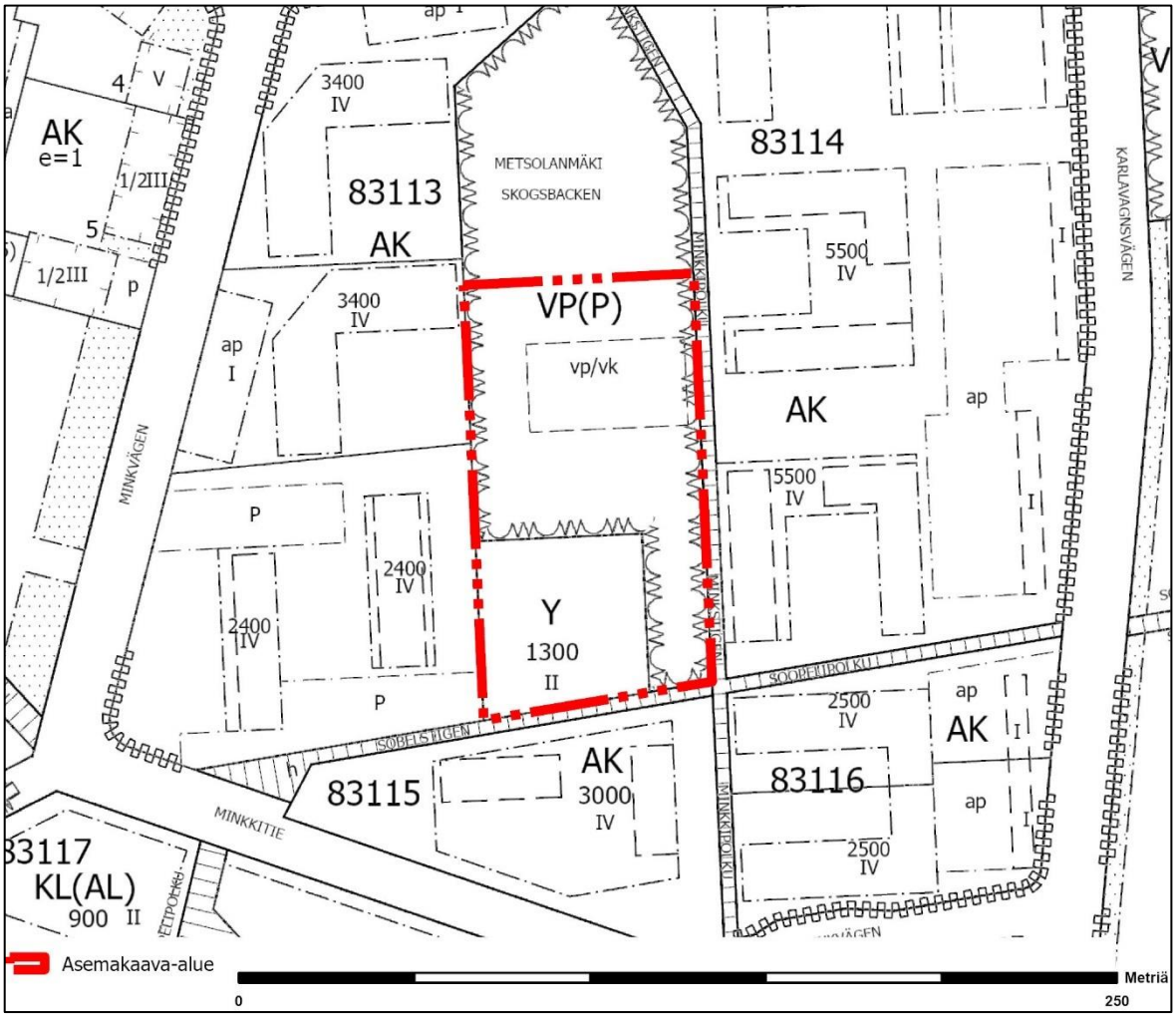
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen (ruuturasteri).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja puistoksi (vanha merkintä P, nykyinen VP). Puistoalueella on voimassa asemakaava nro 810300 Korson keskusta (KV 26.8.1974, SM 3.11.1975). Puistoon on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jonne saa sijoittaa pallokentän tai leikkikentän. Yleisten rakennusten korttelialueella on voimassa asemakaavan muutos nro 000140 Korson keskusta kortteli 83113/3 (KH 19.11.1979).

Rakennusoikeutta yleisten rakennusten korttelialueella on 1 300 k-m2 ja suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu Korson keskustan kaavarunko, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 16.9.2024.

Tarveselvitys päiväkodin laajentamista varten on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.9.2024.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.9.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002580 ja kaavoitus tuli vireille 26.3.2024.

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitusohjelmaan 2024–2026 nimellä ’002580 Otavantie 18 ja päiväkodin laajennus’. Koska kaavatyö oli ajoitettu alkamaan vasta vuonna 2025, se ei ole ollut mukana koteihin jaettavassa kaavoituskatsauksessa. Päiväkodin osalta kaavatyötä on nyt aikaistettu vuodelle 2024 ja muutos koskee vain päiväkodin laajennusta.

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, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja 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.

Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika. Tiedusteluita tai soittoja ei saatu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 26.3. – 26.4.2024 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta. Asukkailta ei tullut mielipiteitä.

Fingrid, Caruna Oy ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettava.

HSY kertoo, että vesihuolto on jo rakennettu valmiiksi ja kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Vantaan energia Oy haluaa, että kaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijaintia. Sen lisäksi Soopelipolun varteen puiston puolelle tarvitaan muuntamolle tilavaraus ja kaavakartalle vm- merkintä.

> *Muuntamon sijainnista on keskusteltu Vantaan Energian kanssa ja päätetty pitää sen nykyisellä paikallaan Minkkipolun varrella, koska Soopelipolun varrella ei ole enää päiväkodin laajentamisen jälkeen tilaa muuntamolle.*

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 14.1.2025 asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.1.2025 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 22.1.-20.2.2025. Tänä aikana ei saatu muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja saatiin 3 kappaletta. Ohessa lausuntojen pääkohdat.

Lausunnot

Vantaan energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon.

> *Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.*

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

HSY kertoo, että yleinen vesihuolto on jo rakennettu valmiiksi ja kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävillä olon jälkeen mm. vihertehokkuuden ja väestönsuojatilan kaavamääräyksiä tarkennettiin. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville asettamista.

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.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, 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.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.

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

Päiväkodin laajennuksen vaihtoehto A

Vaihtoehto A:ssa rakennus laajennee pohjoiseen olevaa rakennusta vastaavalla neliön muotoisella massalla. Pohjoispuolella oleva leikkipihasuikale on samassa tasossa olevan rakennuksen kanssa, mutta sen jälkeen maasto nousee merkittäväksi. Uusi rakennus vaatii maaston tasausta ja puiden kaatamista. Leikkipiha aukeaa idän suuntaan.

Päiväkodin laajennuksen vaihtoehto B

Vaihtoehto B:ssa samanlainen ratkaisu, mutta rakennus on suorakulmion muotoinen pitkä massa. Tämä vaati myös tasausta pohjoispuolella ja puiden kaatamista. Leikkipiha laajentuisi metsän suuntaan pohjoiseen. Kaakkoisnurkassa olisi pysäköimispaikka. Pysäköimispaikka todettiin turvattomaksi ratkaisuksi. Polut ovat kapeat, eikä jalankulkijoita ja ajoneuvoja saa eroteltua turvallisesti.

Päiväkodin laajennuksen vaihtoehto C

Vaihtoehto C:ssa uusi rakennus laajennee idän suuntaan nykyiselle leikkipihalle. Maasto on tasaisempi. Tämä vaihtoehto vaatii vähemmän maamassanmuutosta. Leikkipiha aukeaa Metsolanmäen puiston suuntaan.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valituksi tuli asemakaavaratkaisu C. Päiväkodin laajennus keskitetään tasaisempaan maastoon ja Metsolanmäen puiston puustoa säilytetään metsäpiha-alueena tai sitä tarvittaessa uudistetaan niin, että sen puustoinen luonne säilyy. Kaavaratkaisu säilyttää alueen maisemallisesti tärkeät ominaispiirteet. Lisäksi määräyksissä on huomioitu Minkkipolun ja Soopelipolun varressa istutettavia alueita.

Tavoitteena on, ettei saattoliikenne risteä huoltoliikenteen kanssa. Pysäköimispaikka pysyy tontilla ennallaan. Huoltoajo on sallittu tontille. Saattoliikenne järjestetään Minkkitien varrella. Saattopaikat löytyvät Metsolanmäen puiston pohjoispuolelta sekä Soopelipolun länsipäästä kadunvarresta. Alueen arvopuut on kartoitettu ja huomioitu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla lisätään olevan yleisten rakennusten korttelialueen (Y) rakennusoikeutta ja suurennetaan korttelialueen kokoa, siten, että puistoalue (VP) vastaavasti pienenee. Korttelialueen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL).

4.1.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten alue (YL) on kooltaan 6 710 m2. Rakennusoikeus on 2 600 k-m2. Tehokkuudeksi muodostuu e=0,39. Nykyinen 4-ryhmäinen päiväkoti laajennee kuudella uudella ryhmällä. Pihaluonnoksessa saavutetaan tavoitteena oleva mitoitus 20 m2 leikkipiha/lapsi. Saattoliikenteelle järjestetään paikoitusta Minkkitien varrella (20 ap). Myös henkilökunnan autopaikat toteutetaan kadunvarsipysäköintinä (15 ap). Työn alla olevassa Korson keskustan itäpuolen kaavasuunnitelmassa esitetään radan varren asuinkortteleihin pysäköintitaloja. Näiden toteutuessa voidaan mahdollisesti pysäköintitalosta varata henkilökunnalle säältä suojatut autopaikat.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi päiväkotirakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennuksen ja muiden rakenteiden arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

Suunnittelualueella käytetyistä vihertehokkuusratkaisuista keskeisin on, että osa piha-alueesta säilytetään puustoisena metsäpihana. Metsäpihan kulutusta ohjataan esim. merkityin ja

pinnoitetuin poluin ja aluein sekä rakenteilla rajaamalla. Lisäksi istutetaan uutta puustoa ja kerroksellista kasvillisuutta. Osa toimintapiha-alueesta pinnoitetaan puoliläpäisevällä pinnoitteella ja hulevesiä viivytetään ja ohjataan kasvillisuuspintaisissa maavaraisissa painanteissa ja avo-ojissa aidatun piha-alueen ulkopuolella tontin itäreunassa. Pihan varastorakennukseen toteutetaan kasvikatto.

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. Vihertehokkuuslaskentaan on otettava mukaan vain pihaluonnoksen muokattava piha-alue. Säilyvä metsä-alue tulee jättää pois laskelmasta, koska tavoitteena on tuoda vehreyttä juuri muokattavalle alueelle.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaisuudessaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL.

4.3.1 Korttelialueet

YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Rakennusoikeus alueella on 2 600 kerrosneliömetriä ja sallittu kerroskorkeus kaksi (2).

Rakennuksen sijainti tontilla on osoitettu rakennusalana. Kaavassa on aurinkopaneeleita ja arkkitehtuuria koskevia määräyksiä. Soopelipolun ja Minkkipolun varrella on ohjeellisia istutettavia alueen osia. Minkkipolun varrella on ohjeellinen hulevesireitti sekä ohjeellinen hulevesialue.

Pysäköinti huoltoajoneuvoille ja liikkumisesteisille osoitetaan tontin lounasosaan. Pysäköimispaikalle ajo tapahtuu Soopelipolun kautta.

Kaavassa on osoitettu suojeltava puu. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 1,0. Metsäpiha-alueella on ohjeellinen alue, joka tulee säilyttää puustoisena ja kehittää metsäpihana.

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. Kaavamuutos vastaa päiväkotipaikkojen tarpeeseen ja parantaa alueen palveluita. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hankkeen rakentamisen myötä puisto pienenee. Kaavamääräyksillä pyritään kuitenkin vähentämään rakentamisen haitallisia vaikutuksia puistoympäristöön. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korson keskusta täydentyy kaksikerroksisella palvelurakennuksella, mikä sopii hyvin ympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asukasmäärään tai rakenteeseen, mutta se parantaa alueen palvelurakennetta.

Yhdyskuntarakenne

Ehdotus täydentää Korson keskustan itäpuolen monikerroksellista rakennetta ja on luonteva osa kerrostalojen ja puiston julkisen tilan kokonaisuutta.

Rakentaminen sijoittuu Korsoon aseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan.

Alueella on jo olemassa kunnallistekniset rakenteet ja liittyminen niihin on helppoa.

Kaupunkikuva

Uusi kaksikerroksinen päiväkodin laajennus tiivistää alueen kaupunkikuvaa. Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja reipas ja moderni muodonanto erottuu edukseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Puistometsäalueen vehreyttä tuetaan päiväkotitontin säilytettävällä metsäpihalla sekä istuttamalla uutta puustoa ja kerroksellista kasvillisuutta päiväkodin toimintapiha-alueelle sekä tontin reunoille.

Asuminen

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

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

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 Korson suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyyttä. Hanke on VAT:n mukainen.

Päiväkoti tuo työpaikkoja alueelle. Päiväkotiin on suunnitteilla hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 30 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelevät päiväkodin johtaja, puhtaus- ja ateriapalveluiden henkilökuntaa sekä vuosittain vaihtuvia opiskelijoita ja tilapäistä avustavaa henkilökuntaa, yhteensä noin 8 henkilöä. Päiväkoti mahdollistaa siten yhteensä 38 työpaikkaa.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on nykyisen kaupunkirakenteen jatkeena ja valmiin kunnallistekniikan äärellä, mikä on olennaista kaavatalouden kannalta.

Maaperäkartan perusteella rakennus perustetaan anturoilla pintakerrostuman (täyte, turve tai siltti) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan. Osittain silttialueelle sijoittuvan laajennusosan itäpuoli voidaan joutua perustamaan anturoilla massanvaihdon varaan.

Kaavalla ei ole HSY:lle kuuluvia taloudellisia vaikutuksia.

Virkistys

Metsolanmäen virkistyskäyttöpaine kasvaa puiston pienentyessä, mutta toisaalta puistoalueen yhteyteen saadaan monipuolinen toiminta- ja leikkialue sekä metsäpiha, jotka ovat asukkaiden käytössä päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Päiväkoti sijaitsee 500 m päässä Korson lähijunan asemasta. Otavantien sekä juna-aseman länsipuolen Urpiaisentien kautta kulkee useita seudullisen bussiliikenteen reittejä. Eli päiväkoti on joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa. Saapuminen kävellen päiväkodille tapahtuu Minkkipolun ja Soopelipolun kautta. Se, että sekä henkilöstön että saattoliikenteen paikat ovat Minkkitiellä, tekee päiväkodin lähiympäristöstä hiljaisemman ja turvallisemman.

Henkilöautolla päiväkotitontille ajo on kielletty. Auton voi pysäköidä lähikadulla Minkkitiellä. Soopelipolun kapeuden takia tontille on vain huoltoajo sallittua. Tontilta varataan autopaikat liikkumisesteisille. Työn alla olevassa Korson keskustan itäpuolen kaavasuunnitelmassa esitetään radan varren asuinkortteleihin pysäköintitaloja. Niiden toteutuessa voidaan mahdollisesti pysäköintitalosta varata henkilökunnalle säältä suojatut autopaikat.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä. Kaupungin katualueella sijaitsevia HSY:n jakelujohdot ja tai kokoojaviemärit ulottuvat palvelemaan laajentuvan päiväkodin vesihuollon tarpeita.

Huomioitava on kuitenkin, että kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset voi liittyä päiväkodin uusien tonttivesijohdon ja jätevesiviemärin liitosjohtojen rakentamiseen ja liittämiseen nykyiseen kunnallistekniikkaan. Nämä kustannukset kuuluvat päiväkotihankkeelle.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriön vaikutuksia. Alueen ympäristöhäiriöt on selostettu *2.1.3 Rakennettu ympäristö -> ympäristöhäiriöt* (sivu 9) kohdalla.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Metsolanmäen puistometsää ja maaperää säilyy pohjoisosassa sekä päiväkodin tontin metsäpihalla. Toimintapihan tasaisuuden eli täyttöjen ja kaivuiden takia osa puustosta pitää kaataa (koivu kestää huonosti täyttöjä, kaivuita ja kosteusolosuhteiden muutoksia) ja tilalle istuttaa uutta. Istutettavan puuston ja kasvillisuuden avulla saadaan luotua monimuotoista ja monilajista vehreyttä tilalle.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy laajennetun päiväkodin rakennuksen/rakennuksien ja piha-alueen myötä. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä hulevesivirtaamat kaavamuutosalueelta voivat kasvaa nykyisestä. Osa piha-alueesta säilyy metsäisenä, joten läpäisevää pintaa säilyy.

Tontilla muodostuvia hulevesiä viivytetään tontilla ja sen kasvillisuuspintaisissa painanteissa ja avo-ojissa ennen vesien johtamista yleiseen kadun hulevesiviemäriverkostossa Rekolanojaan, joka on vesilain mukainen taimenpuro.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Viheralueet ja hiilinielu

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuutosalueen 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 sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Lisäksi rakennustyömaalla tulee hulevesien hallinnassa noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta 2024.

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

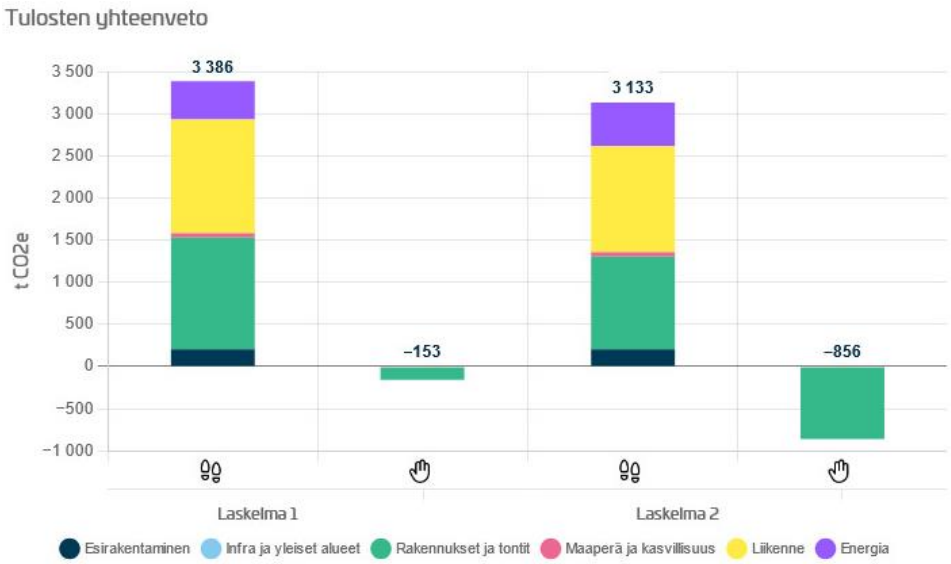
Vähähiilisyys

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 uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Vantaan toimitilajohtamisen päiväkodin laajennuksen tarveselvityksessä on esitetty tavoitteena, että maanpäälliset kantavat rakenteet tehdään ensisijaisesti massiivipuurakenteisina.

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 3 386 tCO2e eli 39,8 kg CO2e / k-m2 / a.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 3 133 tCO2e eli 36,9 kg CO2e / k-m2 / a. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 8 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Konsultit:

Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen	Anssi Kankkunen	arkkitehti
	Kiira Piiroinen	arkkitehti

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Mari Jaakonaho	aluearkkitehti (1.9.2024 asti)
	Milja Halmkrona	va. aluearkkitehti (1.9.2024 alkaen)
	Mikel Aizpuru	asemakaava-arkkitehti
	Sari Simonen	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	vesihuollon yleissuunnittelu
	Heikki Väänänen	liikenteen alueinsinööri
Mittaus- ja geopalvelut:	Petri Rantala	toimitusinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Toimitilajohtaminen:	Thomas Laine	rakennuttaja-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2025

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
va. aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	18.12.2024
Kaavan nimi	002580 83 kaupunginosa Metsola		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002580
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6711	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6711

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	**0,6711**	**100,00**	**2600**	**0,39**	**0,0000**	**1300**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6711	100,0	2600	0,39	0,4429	1300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4429	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

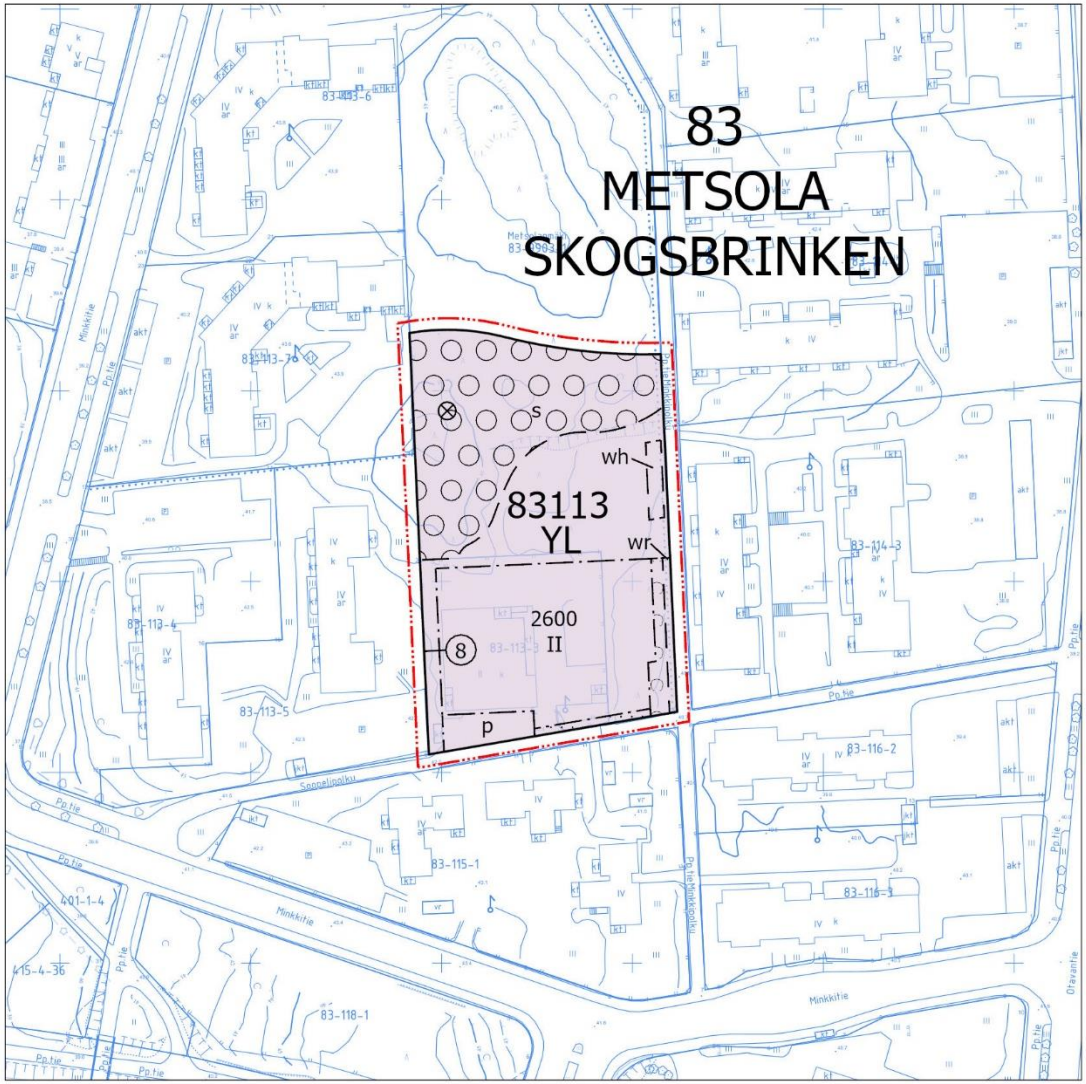
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

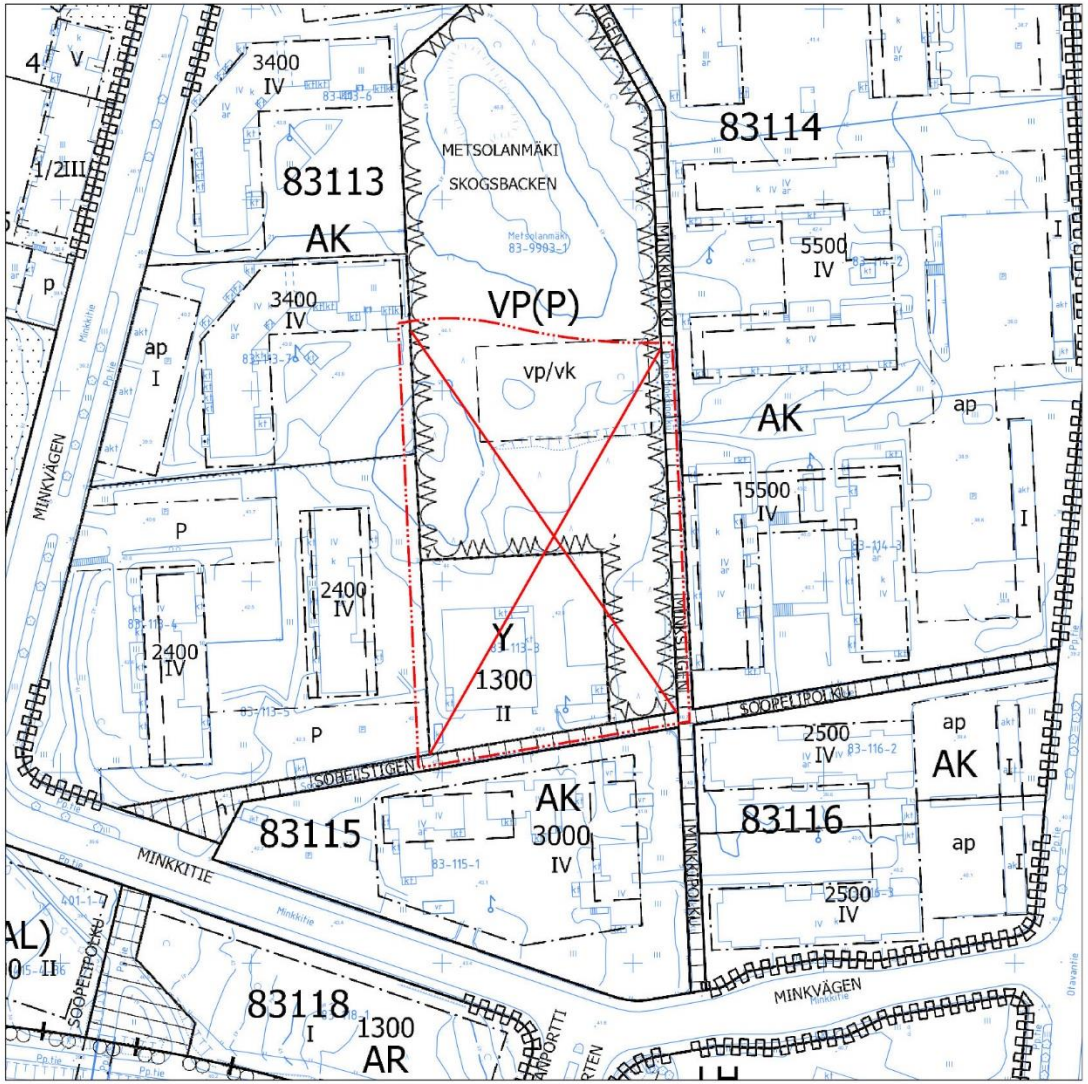
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,6711**	**100,00**	**2600**	**0,39**	**0,0000**	**1300**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6711	100,0	2600	0,39	0,4429	1300
Y	0,0000	0,0	0		-0,2282	-1300
YL	0,6711	100,0	2600	0,39	0,6711	2600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4429	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,4429	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Asemakaavan muutosehdotus 11.3.2025

Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki

0 25 50 100 150 Metriä

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 11.03.2025 / 15 §

1/2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002580	Päiväys Datum 11.3.2025

Vantaan kaupunki

METSOLANMÄEN PÄIVÄKODIN LAAJENNUS

Vanda stad

UTVIDGNING AV DAGHEMMET VID METSOLANMÄKI

Kaupunginosa 83, METSOLA

Stadsdel 83, SKOGSBRINKEN

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 83113.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 83113.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 83113.

Tomtindelnig och ändring av tomtindelning

Del av kvarteret 83113.

1:2000

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.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja leikkisää.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet och vara lekfull.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella 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.

Polkupyörä- ja lastenvaunun varastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarasto, väestönsuojatilat sekä jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikkipihan rajausta. Niiden tulee olla viherkattoisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för lekredskap och friluftsutrustning, skyddsrum och soprum kan byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytan. Rekommendationen är att de placeras så att de bildar en del av lekplatsens avgränsning. De ska ha gröntak och hålla hög kvalitet till sitt material och sin arkitektur.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen erillinen katos on katettava viherkatolla.

Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.

Ulkonevat räystäät saa ulottua rakennusalan rajan yli 2,0 metrillä.

Utskjutande takfot får sträcka sig utanför byggområdets gräns med 2,0 meter.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghems-byggnadens tak.

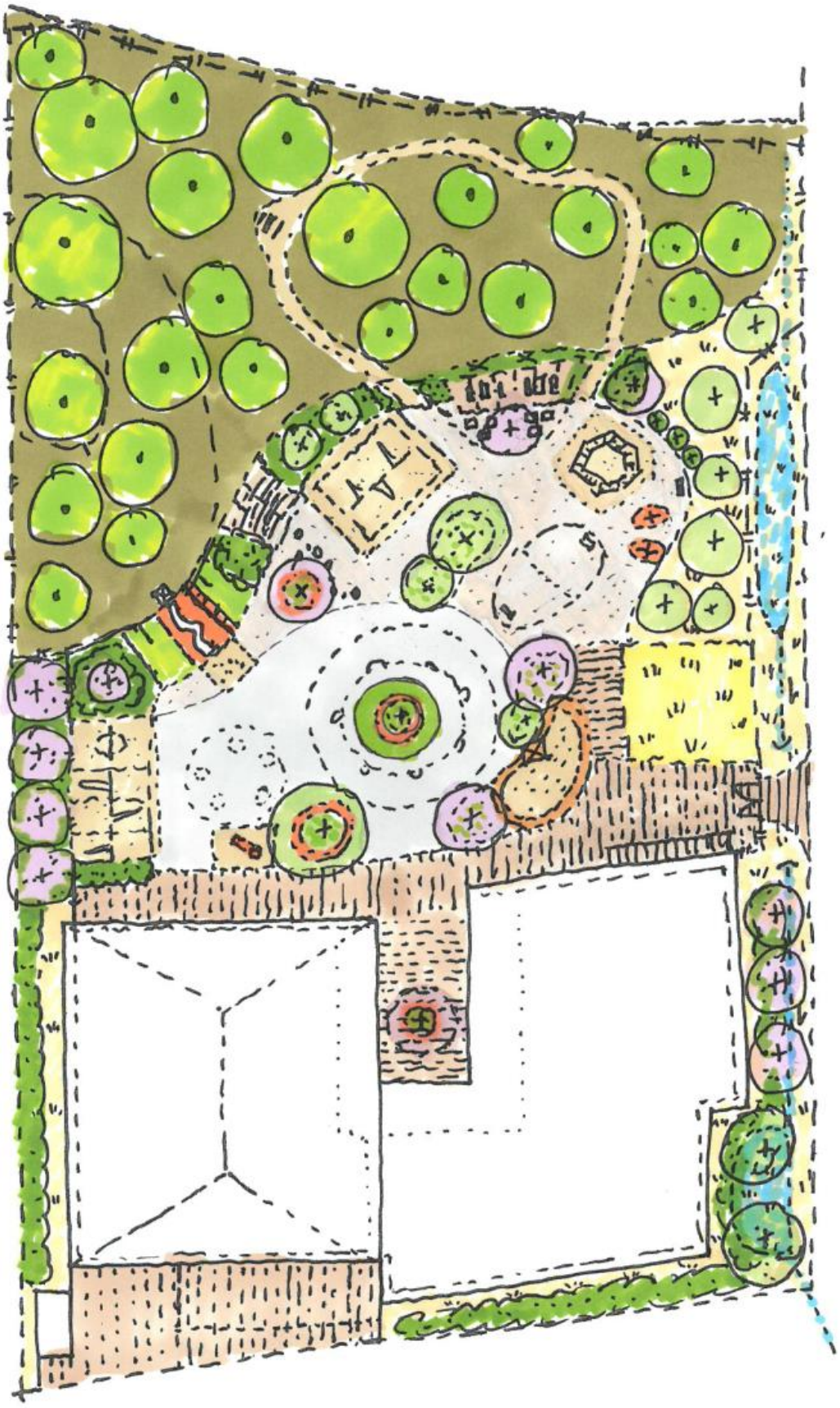
Tontin rakennusluvassa rakennettavaksi suunnitellun alueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoitetaso 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

I tomtens bygglov ska gröneffektiviteten för det byggande området nå målnivån 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

002580 *2/2*

	Hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
8	**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.**
83	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
METS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
83113	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
2600	**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.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
wr	**Ohjeellinen hulevesireitti.**	**Riktgivande dagvattenled.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som ska planteras.**
s	**Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**	**Riktgivande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**
	Alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena ja kehittää metsäpihana. Tarvittaessa aluetta tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen puustoisuus säilyy runsaana ja elinvoimaisena ja siten, että alueen maisemallinen merkitys säilyy. Hoitotoimenpiteissä tulee erityisesti huomioida mahdollisten sään ääri-ilmiöiden vaikutus järeän puuston säilymiseen. Alueelle tulee tehdä hoitosuunnitelma, johon sisältyy huonokuntoisten puiden poisto, puuston seuranta sekä uusien puuntaimien istutukset poistuvia puita korvaamaan.	Del av området som ska bevaras trädbevuxet och utvecklas som skogsgård. Vid behov ska området skötas och förnyas så att det hålls trädbevuxet och bevaras rikt och livskraftigt och så att dess betydelse för landskapet bibehålls. Vid vårdåtgärderna ska man ta särskild hänsyn till eventuella extrema väderfenomens påverkan på bevarandet av de grovvuxna träden. För området ska det göras upp en vårdplan, där det ingår avlägsnande av träd i dåligt skick, övervakning av träden och plantering av nya träd för att ersätta dem som tas bort.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Päiväkodin käytössä tulee olla tilaa huoltoajoneuvoille sekä kaksi autopaikkaa liikkumisesteisille.	Daghemmet ska ha plats för underhållsfordon och två parkeringsplatser för handikappade.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	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



Kuva: Alustava pihasuunnitelma, 16.12.2024.

Tuloskortti

Päivämäärä 18.12.2024

Osoite ja kaupunginosa Soopelipolku 4-6, Korso

Kaavan numero ja kortteli 2580

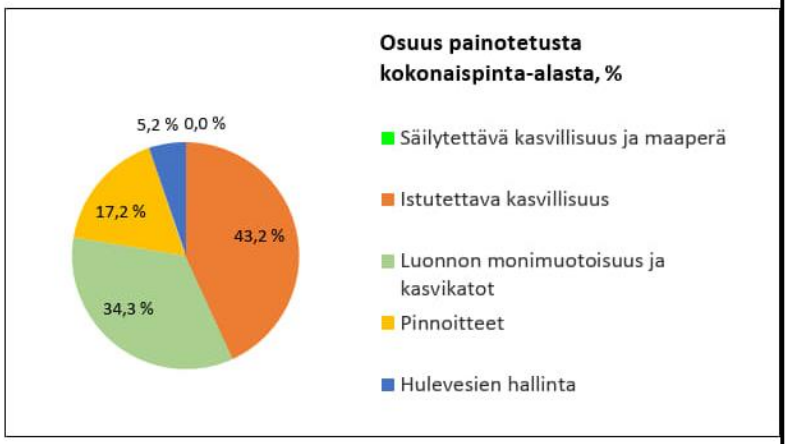
Vihertehokkuuslaskelma

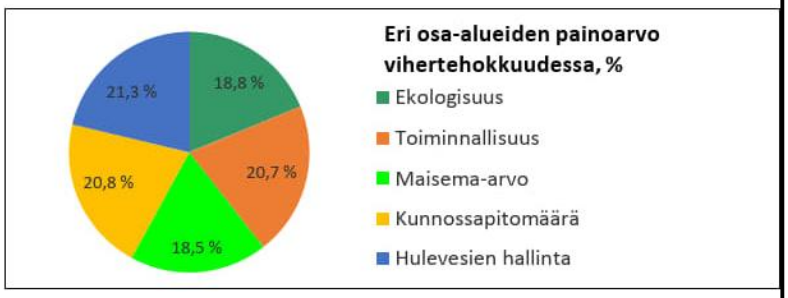
Viher-tehokkuus	**1,4**
Tavoiteluku	**1,0**

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	5	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**16**	**36**

Hulevesimäärä m³	
21,3	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m³	
21,3	
Jää viivyttämättä m³	**Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³**
0,0	**28,0**
Läpäisemättömän pinnan osuus	
24 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Kuva: Viherkerroinlaskelman tuloskortti, 18.12.2024.

Vihertehokkuuslaskentaan on otettu mukaan pihaluonnoksen muokattava piha-alue. Säilyvä metsäalue on jätetty pois laskelmasta, koska tavoitteena on tuoda vehreyttä juuri muokattavalle alueelle.

VANTAAN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002580 Metsolanmäen päiväkodin laajennus
LAUSUNNOT JA VASTINEET
KALA 11.3.2025

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunta 14.1.2025 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002580 /Metsolanmäen päiväkodin laajennus**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1, 13.2.2025 Vantaan Energia Oy	-maakaapeleiden sijainnin huomiointi -kaukolämpöputkien sijainnin huomiointi	-
NRO 2, 14.2.2025 ELY	-ei huomautettava	-
NRO 3, 24.2.2025 HSY	-ei vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon	-

NRO 1
Vantaan Energia Oy, 13.2.2025

Lausunto:

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 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 sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

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.

Kunnioittavasti

Vastine:
Asemakaavamuutosehdotuksessa maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijaintia on otettu huomioon.

Tarkistukset:
-

NRO 2
ELY, 14.2.2025

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Metsolanmäen päiväkodin laajennusta koskevasta asemakaavaehdotuksesta.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3
HSY, 24.2.2025

Lausunto:

Asemakaavaselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Korson keskustan alueella, Metsolanmäen puiston eteläpuolella, osoitteessa Soopelipolku 4. Alue rajautuu lännessä Asunto Oy Metsolanmäki ja Lumohousing 12 Oy:n, idässä Sato-Asunnot Oy ja VAV Asunnot Oy:n asuinkiinteistöihin, pohjoisessa Metsolanmäen puistoon ja etelässä Soopelipolkuun. Kaavoitettavalla alueella on nykyisin päiväkoti ja puistoa. Alue on reilun 500 metrin päässä Korson rautatieasemalta.

Asemakaavan muutoshakemuksen tavoitteena on laajentaa nykyistä Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) ja mahdollistaa nykyisen päiväkodin laajentaminen korttelialueella. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) laajenee pohjoisen sekä idän suuntaan. Nykyisen korttelialueen pinta-ala on 2 300 m2 . Tulevan korttelialueen tavoitekoko on 6800 m2 . Kaavakartalla on osoitettu 6700 m2 pinta-ala. Se on katsottu riittäväksi, kun piha-alue liittyy puistoon. Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrosalaltaan 2 600 k-m2 kokoisen ja 2-kerroksisen päiväkotirakennuksen. Kaavaalueen pinta-ala on 0,78 ha ja uuden julkisten lähi-palvelurakennusten korttelialueen YLtontin tehokkuus e = 0,39.

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä. Kaupungin katualueella sijaitsevia HSY:n jakelujohdot ja tai kokoojaviemärit ulottuvat palvelemaan laajentuvan päiväkodin vesihuollon tarpeita.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan asiasta seuraavaa:

Yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

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, velvollisuksiisi 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.