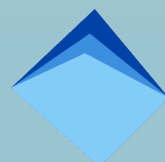


FAZERILA-SANTAMALMIN ALUEEN SUUNNITTELUKILPAILU

LIITE 1

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA REUNA-EHDOT



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYS

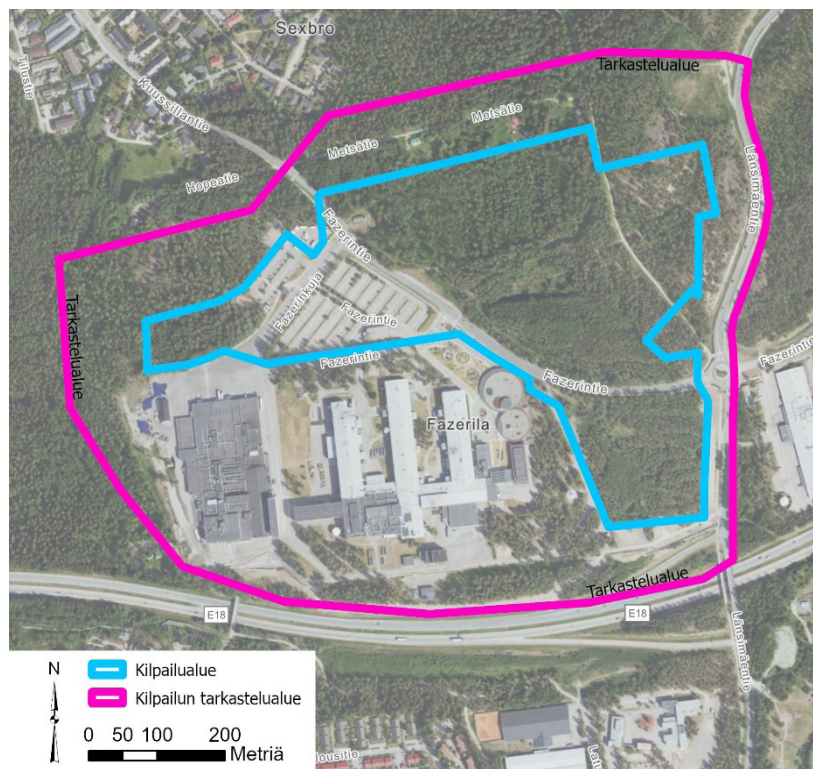
1.	<u>Kilpailualueen kuvaus</u>	<u>s. 3</u>
2.	<u>Historia ja maisema</u>	<u>s. 5</u>
3.	<u>Luonnonympäristö ja luontoarvot</u>	<u>s. 7</u>
3.1.	<u>Sammalet</u>	<u>s. 9</u>
3.2.	<u>Linnut</u>	<u>s. 10</u>
3.3.	<u>Lepakot</u>	<u>s. 11</u>
3.4.	<u>Viitasammakko</u>	<u>s. 13</u>
3.5.	<u>Liito-orava</u>	<u>s. 15</u>
3.6.	<u>Vesistöt ja vesitalous</u>	<u>s. 16</u>
3.7.	<u>Maaperä ja topografia</u>	<u>s. 17</u>
4.	<u>Rakennettu ympäristö</u>	<u>s. 19</u>
4.1.	<u>Tekniset verkostot</u>	<u>s. 20</u>
4.2.	<u>Kulttuuriympäristön arvot</u>	<u>s. 21</u>
5.	<u>Suunnittelutilanne</u>	<u>s. 22</u>
5.1.	<u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</u>	<u>s. 22</u>
5.2.	<u>Maakuntakaava</u>	<u>s. 22</u>
5.3.	<u>Vantaan Yleiskaava 2020</u>	<u>s. 23</u>
5.4.	<u>Ratikan kaavarunko</u>	<u>s. 24</u>
5.5.	<u>Voimassa oleva asemakaava</u>	<u>s. 26</u>
5.6.	<u>Ratikan katusuunnitelmat</u>	<u>s. 27</u>
5.7.	<u>Muut vireillä olevat kaavat</u>	<u>s. 28</u>
6.	<u>Alueen tulevaisuutta ohjaavat kaupungin strategiat, ohjelmat ja ohjeet</u>	<u>s. 29</u>
6.1.	<u>Vantaan valtuustokauden strategia 2022–2025</u>	<u>s. 29</u>
6.2.	<u>Resurssiviisas Vantaa</u>	<u>s. 30</u>
6.3.	<u>Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA</u>	<u>s. 31</u>
6.4.	<u>Vihertehokkuus</u>	<u>s. 32</u>

1. KILPAILUALUEEN KUVAUS

Suunnittelukilpailualue sijaitsee Vantaalla Vaaralan kaupunginosassa n:o 93, Porvoonväylän läheisyydessä, Fazerintien itä- ja länsipuolella. Suunnittelukilpailualue on nykyisin pääosin rakentamatonta metsämaata Fazerintien pohjois-itäpuolella ja rakentamatonta teollisuusaluetta ja pysäköintialuetta Fazerintien länsi- ja eteläpuolella. Kilpailualueen sijainti ja rajausta on esitetty kuvassa 2.

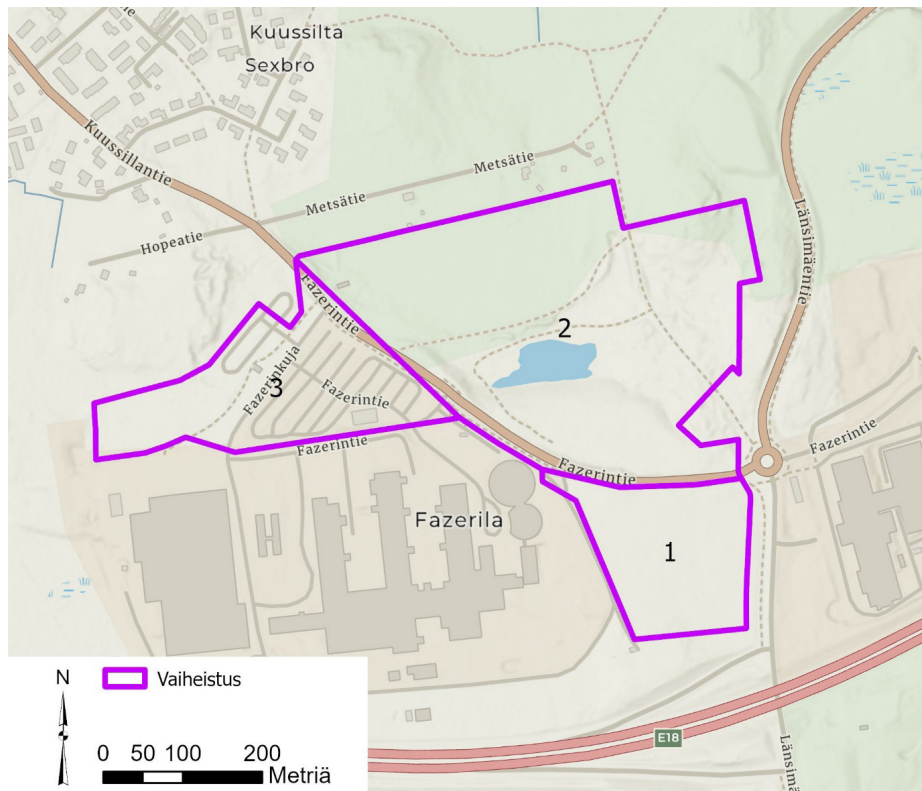


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kaupunkikartalla. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti ja rajausta sekä suunnittelualueen tarkastelualue.

Suunnittelualueen pohjoisosa (alue 2 Kuvassa 3) sekä itäosa (alue 3 Kuvassa 3) ovat valmiita kehitykselle saman tien. Fazerintien länsipuolella sijaitseva osa (alue 1 Kuvassa 3) suunnittelualueesta on tällä hetkellä Fazerin työntekijöiden pysäköintialuetta. Tämän alueen kehittämisaikataulu varmistuu tulevinä vuosina ja siksi sen kehittäminen tulee suunnitella muista alueista riippumattomaksi. Tämän alueen autopaikat tulevat siirtymään muualle, todennäköisesti Porvoonväylän puoleiselle osalle kiinteistöä, ja näiden autopaikkojen korvaamista ei tarvitse huomioida osana suunnitteluratkaisua.



Kuva 3. Suunnittelualueen jakautuminen eri alueisiin.

Suunnittelualue on toiminut aikoinaan osittain soranottoalueena. Maaston korkeuserot ovat huomattavia ja paikoin on jyrkkiä rinteitä. Suunnittelukilpailualueella sijaitsee luonnonsuojelulla suojellun viitasammakon elinympäristö sekä lukuisia muita luontoarvoja, kuten lahokaviosammalen ydinalueita, lehtoa ja kausikosteikko. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Fazerintie on vanhana, 1700-luvulta peräisin olevana tielinjauksena rakennusperintökohde. Fazerin tehdasalue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, ja Fazerin konttori- ja tehdasrakennus sekä Fazerila Experience Visitor Center Vierailukeskus on merkitty rakennusperintökohteiksi.

Oy Karl Fazer Ab on toiminut Vantaan Vaaralassa jo vuodesta 1955. Pääkonttorin lisäksi alueella ovat makeis- ja keksitehdas, leipomo ja Fazer Experience -vierailukeskus, jossa vierailee vuosittain yli 250 000 kävijää. Vierailukeskuksessa on myös myymälä sekä Fazer Café. Fazer kehittää ja elävöittää tehdasaluettaan jatkuvasti. Fazerin tavoitteena on turvata oma toimintansa alueella sekä elävöittää alueen toimintaa myös monipuolisella lisärakentamisella ympäristöönsä. Fazerin maa-alueet koostuvat Vaaralassa tehdasaluekokonaisuudesta sekä ympäröivästä muuhun käyttöön kehitettävistä aluekokonaisuuksista. Yhtiö työllistää Vantaalla yli 1200 henkilöä, ja henkilöstöä palvelee alueella myös oma päiväkot.

2. HISTORIA JA MAISEMA

Suunnittelualue muodostuu kolmesta hyvin selvästi toisistaan erottuvista osista. Alueen eteläosa on metsäistä tonttimaata vilkkaan liikenteen läheisyydessä, rajautuen Länsimäentiehen, Fazerintiehen sekä Fazerin tehdasalueeseen. Suunnittelualueen pohjoinen ja keskiosa on kumpuilevaa, laaksomaista rakentamatonta metsämaata ja soistumaa sekä avokalliota. Suunnittelualueen länsiosa on rakennettua pysäköintialuetta aivan vilkkaan tehdasalueen laitamilla. Suunnittelualueetta halkoo Fazerintie (kuva 3).

Alueen historia ulottuu jo 1700-luvulle, kun Kuussillantie-Fazerintie rakennettiin metsämaan halki. Kyseinen 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.



Kuva 4. Näkymä Fazerintieltä Fazerilan Vierailukeskukselle. Copyright: Alisa Kaukio, Vantaan kaupunki 24.7.2023.

Alueen ensimmäiset rakennukset ovat rakentuneet alueelle 1950-1960 -luvuilla. Alueella on saattanut sijaita myös Enkulla-nimisellä tilalla rakennuksia jo ennen 50-lukua nykyisen tehdasalueen rajamailla. Fazerin konttori- ja tehdasrakennus sekä osa Metsätien varren yksityisistä omakotitaloista ovat valmistuneet vuonna 1956. Suunnittelualueen läheisyydessä Fazerin kiinteistölle sijoittuvat seuraavat paikallisesti arvokkaat rakennusperintökohteet; Fazerilan konttori- ja tehdasrakennus 1956 (laajennettu 1956–1966 ja 1982) sekä Visitor Center (2016). 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. Suklaanruskealla klinkkerillä päällystetty konttoriosa sisääntulosta vasemmalle on valmistunut 1966 ja korkea viileävarasto vuonna 1982.

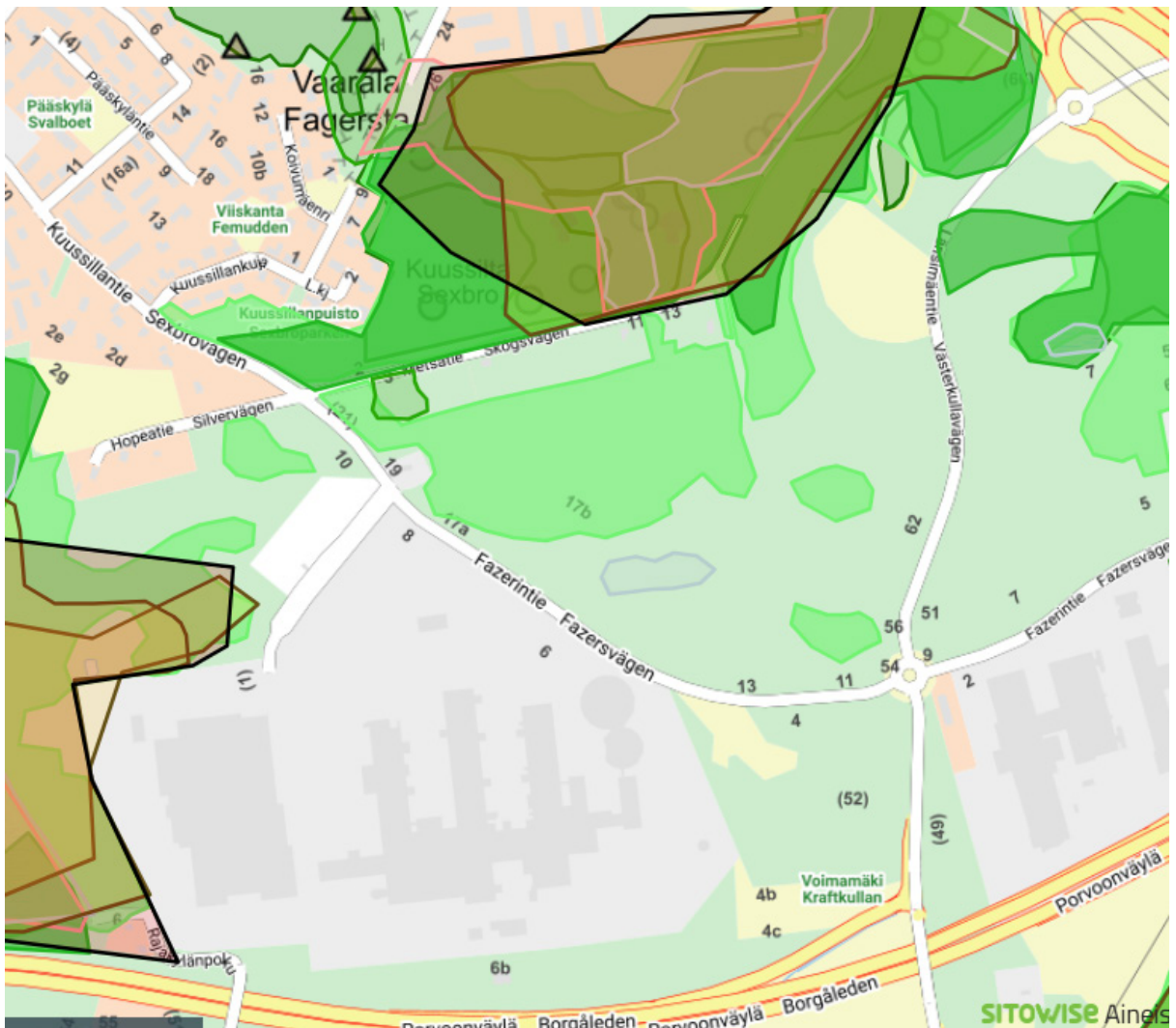


Kuva 5. Fazer Experience Visitor Center. Copyright: Sakari Manninen, Vantaan kaupunki 24.11.2016

Vanhojen karttojen perusteella suunnittelualuetta on käytetty soranottoalueena. Maalajit vaihtelevat täyttö- ja muokatuista alueista, hiekkaan, turpeeseen, silttiin ja saveen sekä kallioihin. Maisemarakenne on vaihteleva ja maastonmuodot ovat voimakkaita. Puoliavoin, tasainen laakson pohja lampineen ja kausikosteikkoineen on maisemallinen kohokohta alueella. Lisäksi alueella on paikoin komeaa männikköä sekä siirtolohkareita.

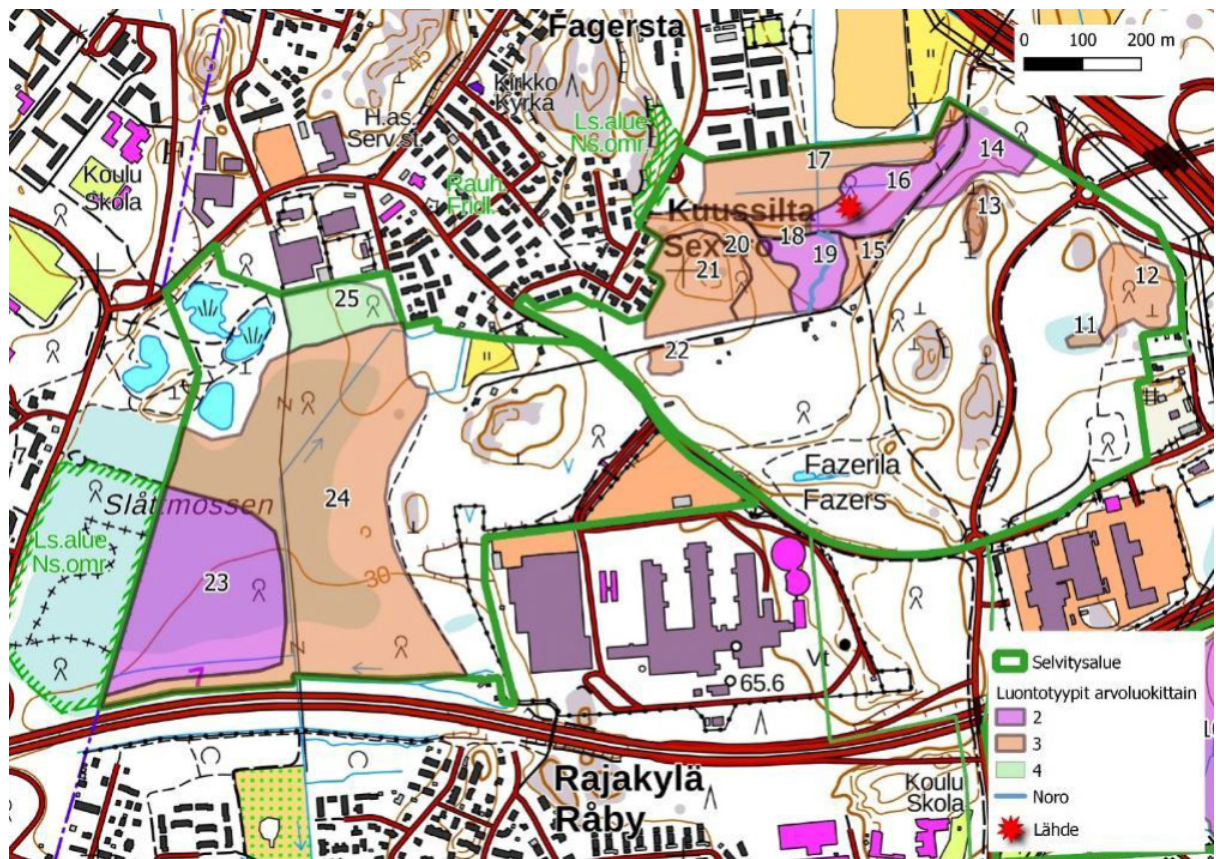
3. LUONNONYMPÄRISTÖ JA LUONTOARVOT

Luontoarvojen varjelu on merkittävä osa alueen suunnittelussa huomioon otettavista asioista. Fazerintien itäpuolen metsäalueella sijaitsee suojellun viitasammakon elinympäristö, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Viheryhteyksien ja ekologisen verkoston (metsäinen, avoin ja siniverkosto) jatkuvuus ja kytkeytyneisyys on turvattava alueen sisällä ja alueelta sen ulkopuolelle. Vantaan ekologistia verkostoja on tutkittu selvityksessä Vantaan ekologist verkostot (Vantaan kaupunki 2023).



Kuva 6. Suunnittelualueella sijaitsevat arvokkaat elinympäristöt; mm. lahkaviosammalen ydinalueita. Lähistöllä sijaitsee lisäksi arvokkaita eläinkohteita, kuten linnustoalueita. Lähde: Vantaan karttapalvelu 10.3.2025

Suunnittelualueelta 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. Suunnittelualue rajautuu selvitysten perusteella useaan luontoarvoltaan rikkaaseen alueeseen.



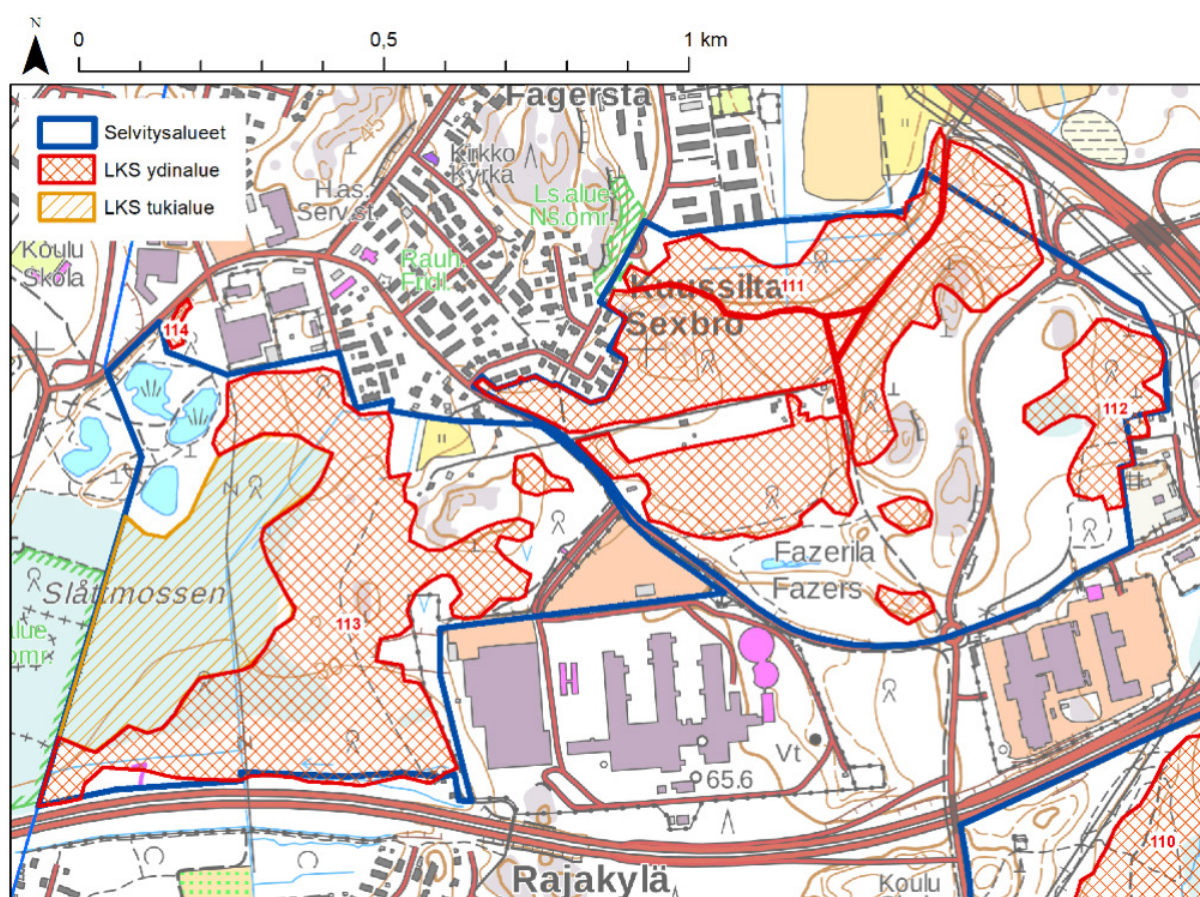
Kuva 7. Suunnittelualueen ja sen ympäristön luontotyyppirajaukset. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

Suunnittelualueelle sijoittuu suojellun viitasammakon elinympäristö, jota ei luonnonsuojelulain nojalla saa heikentää. Varsinaisella suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppisiä alueita, alueelle kuitenkin sijoittuu kostea keskiravinteinen lehto, joka on valtakunnallisesti silmälläpidettävä luontotyyppi (NT) sekä tuore keskiravinteinen lehto, joka on valtakunnallisesti vaarantunut luontotyyppi (VU).

Suunnittelualue sijoittuu osin Kuussillan virkistysalueelle ja rajautuu Kuussillan ja Slåttmossenin virkistysalueisiin. Näiden kaikkien alueiden kautta kulkee sekä maakunnallisia että paikallisia ekologisia yhteyksiä.

3.1. SAMMALET

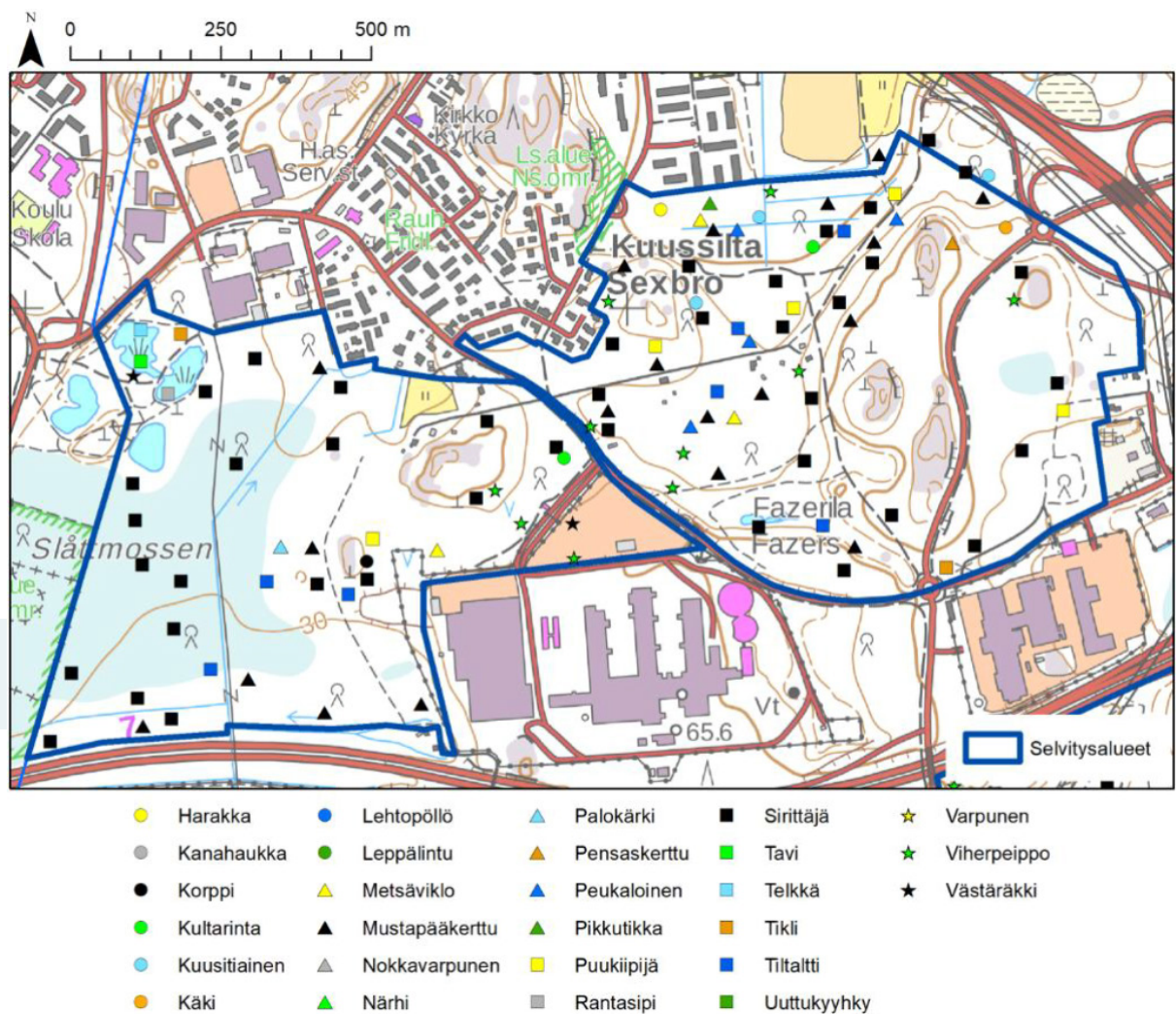
Alueelta suoritettua luontoselvityksen yhteydessä havaittiin lahopuujatkumolta (Faunatica 2021). Lahokaviosammalten havainnot painottuvat suunnittelualueen pohjoisosiin, Slåttmossenin ja Kuussillanpuiston alueelle sekä Länsimäentien pohjoisosaan. Fazerintien pohjoispuolelle sijoittuu Kuussillan lahopuujatkumoon ydinalue (nro 111). Alueella riittää pohjoisrinteitä ja kosteita kuusivaltaisia soita ja suonreunuksia, joten lahopuujatkumo on monin paikoin täydellinen. Lähempänä Fazerilaa metsät ovat sekundäärisiä, mänty- ja lehtipuuvaltaisia eikä lahopuujatkumoltaan havaittu kuin parissa kosteammassa kuopassa. (Faunatican raportteja 38/2021) Fazerintien eteläpuolelle sijoittuu Slåttmossenin itäinen lahopuujatkumoon ydinalue (nro 113).



Kuva 8. Lahokaviosammalten ydinalueet suunnittelukilpailualueen läheisyydessä. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.2. LINNUT

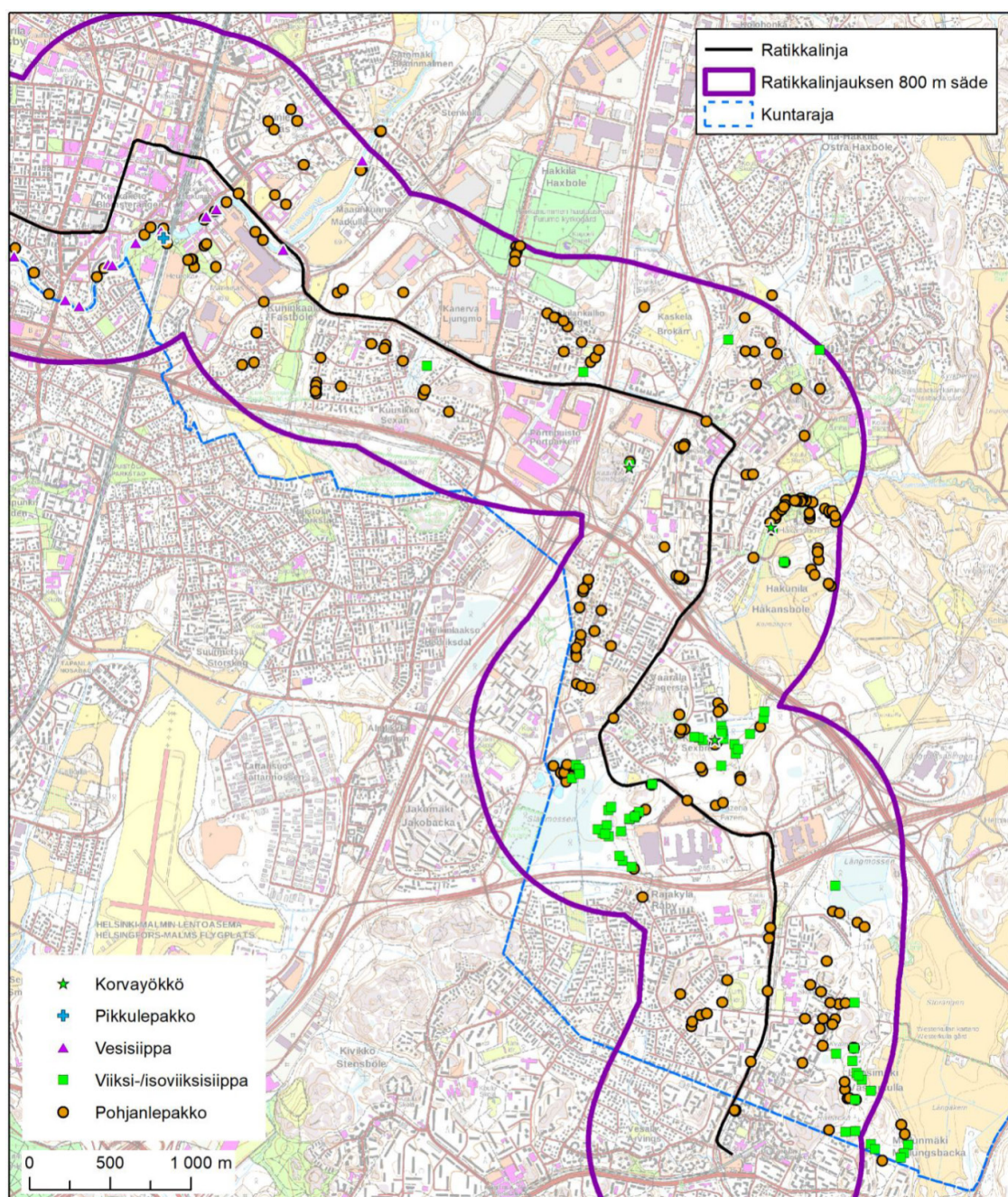
Vaaralan Kuussillan alueella pesii monimuotoinen ja runsaslukuinen linnusto. Erityisesti huomioitavien lajien osuus koko lintumäärästä on huomattava. Pesimäkaudella 2020 suunnittelualueelta tunnistettiin erittäin uhanalainen viherpeippo. Muita erityisesti huomioitavia lintulajeja alueella ovat tilitalti, mustapääkerttu, kultarinta, metsäviklo ja sirittäjä. EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ei alueelta havaittu. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu osittain pesimälinnustolle arvokkaaksi arvotettu alue.



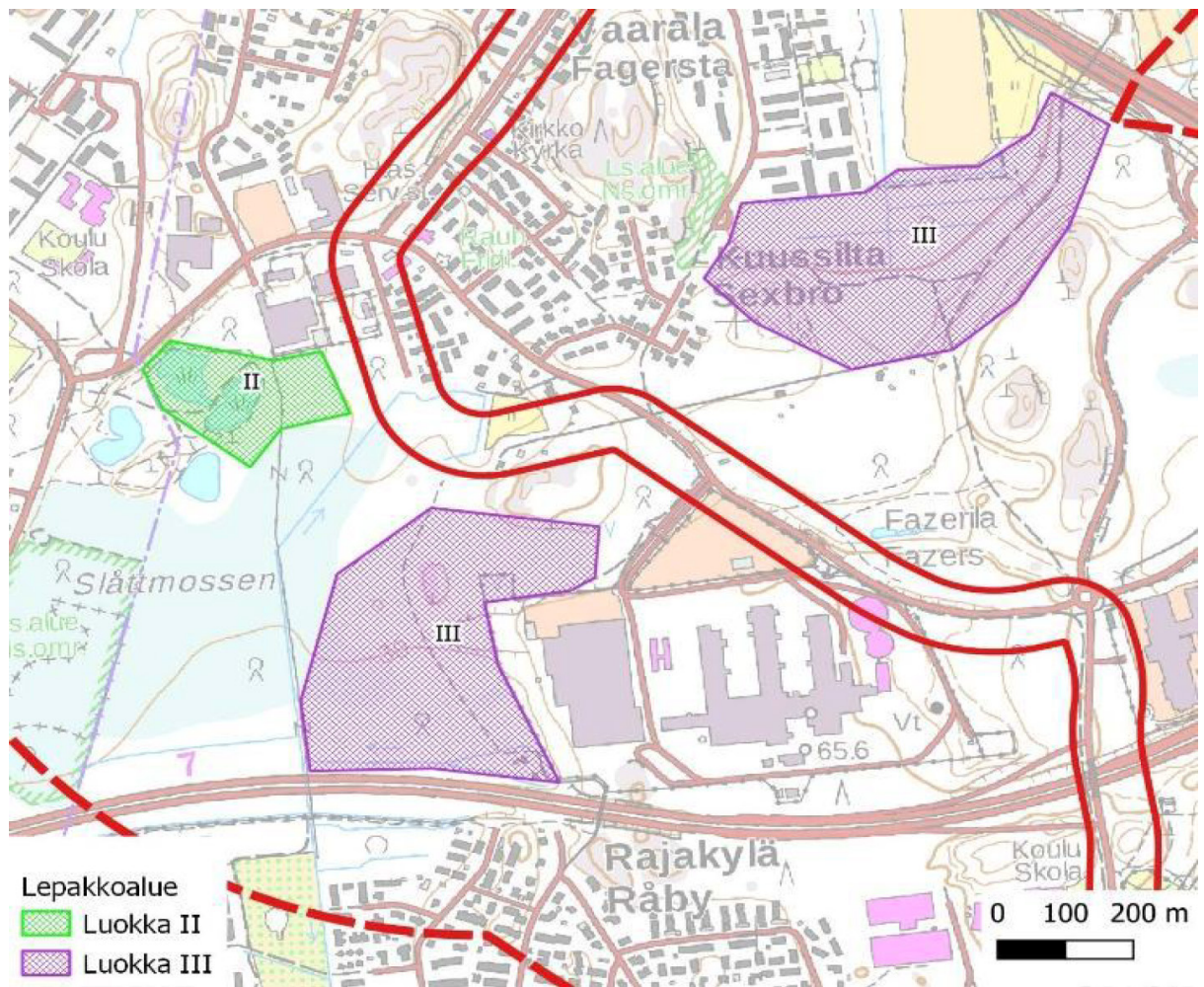
Kuva 9. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä havaitut pesivät linnut. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.3. LEPAKOT

Suunnittelualueelta tehtiin vuonna 2020 lukuisia havaintoja pohjanlepakosta ja aivan suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolelta viiksi-/isoviiksisiipasta. Pohjanlepakko on elinympäristövaatimuksiltaan erittäin joustava laji. Viiksi- /isoviiksisiipat ovat vaateliaampia, jotka esiintyvät tyypillisesti metsissä. Suunnittelualueen länsiosaan sijoittuu pieni osa lepakoiden elinympäristörajausta ja aivan suunnittelualueen pohjoispuolelta löytyy toinen luokkaan III luokiteltu lepakoiden elinympäristö. Luokkaan III kuuluvat alueet eivät ole luonnonsuojelulain mukaan säilytettäviä kohteita, vaan ne on suositeltava huomioida maankäytössä mahdollisuuksien mukaan. (Faunatican raportteja 38/2021)



Kuva 10. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä tehtyt lepakkohavainnot. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021



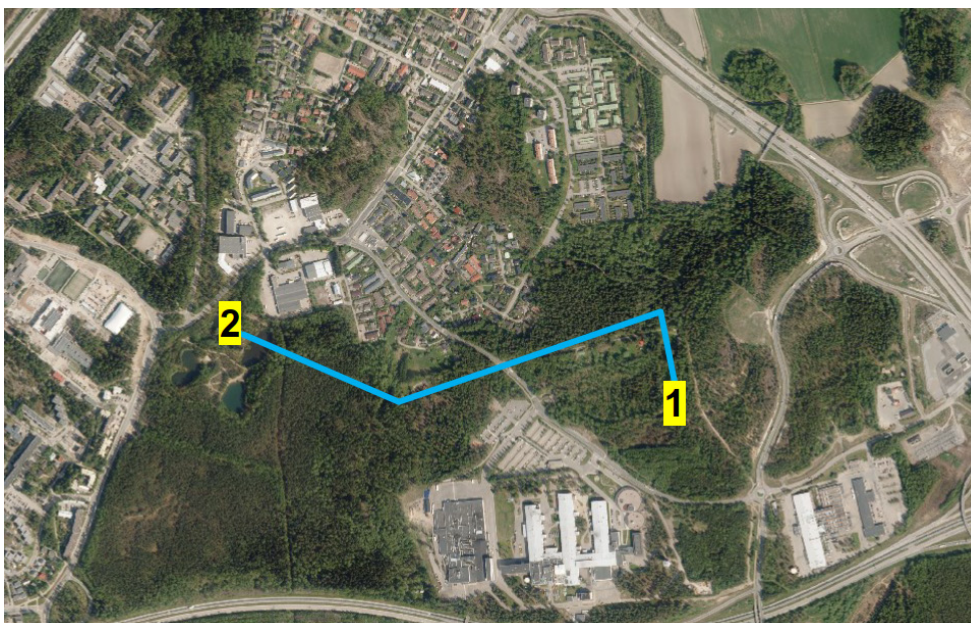
Kuva 11. Suunnittelualueelta ja sen ympäristöstä tunnistetut lepakoille soveltuvien elinympäristöjen rajaukset. Lähde: Faunatican raportteja 38/2021

3.4. VIITASAMMAKKO

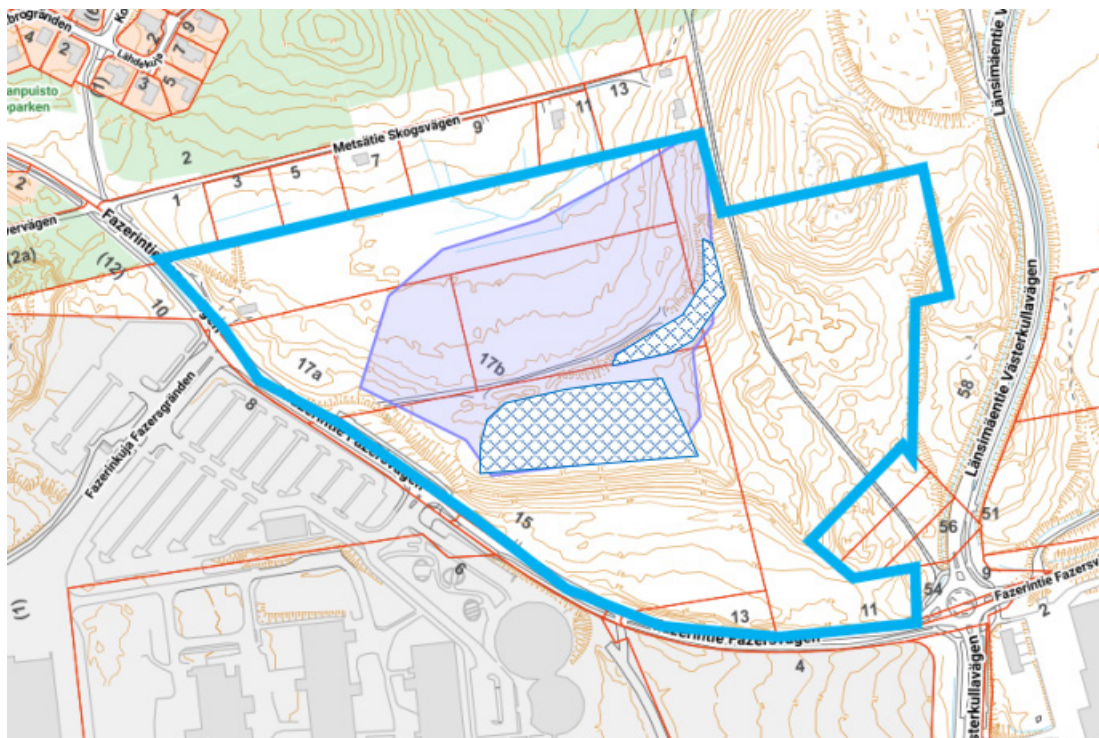
Viitasammakko kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Suunnittelualueen keskiosaan sijoittuu lammikko, joka on todettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi. Kaikki toimet, jotka voivat heikentää lammikon ekologista tilaa ja yhtenäisyyttä, ovat luonnonsuojelulain perusteella kiellettyjä. Alueen suunnittelussa tulee varmistaa lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilymisen lisäksi myös kulkuyhteydet. Tärkeä kulkuyhteys kulkee Metsätietä pitkin Vaaralan lammille. Tarkemmat rajaukset on esitetty viitasammakkoselvityksen raportissa (Faunatica 6.2024).



Kuva 12. Viitasammakkolammikko suunnittelualueen keskellä. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024



Kuva 13. Viitasammakon kulkureitit suunnittelualueelta Vaaralan lammille. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024

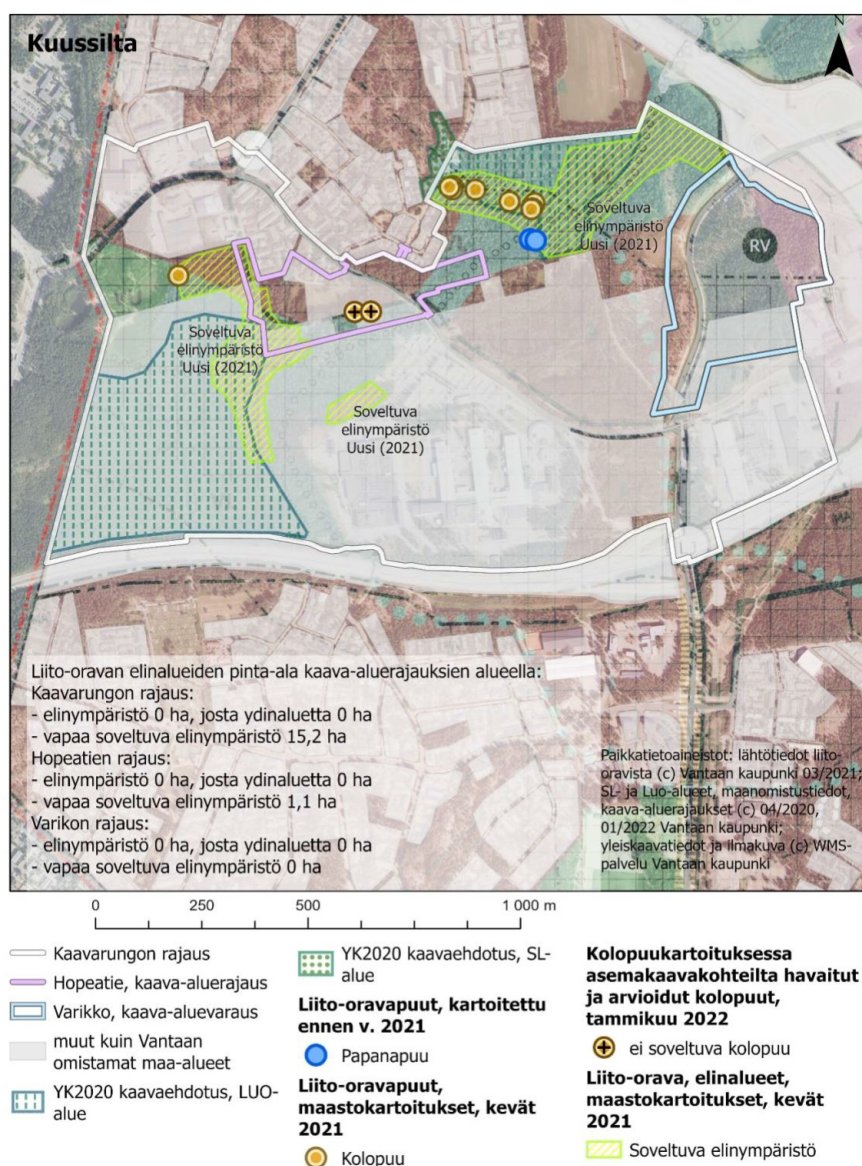


Kuva 14. Viitasammakkoselvityksen aluerajaus sekä selvityksessä tunnistetut Viitasammakon elinympäristö ja levähdyspaikat. Lähde: Faunatican raportteja 25/2024

3.5. LIITO-ORAVA

Kuussillan alueelta on tehty liito-oravan papanahavaintoja vuosina 2020 ja 2021 aivan suunnittelualueen pohjoispuolella (Faunatican raportteja 38/2021). Kevään 2021 aikana Kuussillan liito-oravatilanne kartoitettiin kahteen kertaan kevään eri vaiheissa: huhti- ja toukokuussa. Liito-oravasta ei tuolloin tehty papanahavaintoja kummallakaan kartoituskäynnillä. Alueelta kuitenkin paikallistettiin liito-oravan elinympäristöksi soveltuvia metsäalueita sekä useita kolopuita. Alue on kartoitettu uudestaan Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelman teon yhteydessä (Ramboll 2022).

Suunnittelualueelle osuu yksi pieni liito-oravan elinympäristöksi soveltuva alue, mutta varsinaiset pääalueet sijaitsevat suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella. Soveltuvat alueet sijoittuvat suurimmaksi osaksi alueille, jotka on Vantaan yleiskaavaehdotuksessa 2020 merkitty LUO-alueeksi. Vaaralan Kuussillan aluetta ei kevään 2021 selvitystulosten perusteella katsota liito-oravan elinympäristöksi, vaikka se sellaiseksi osin soveltuu.

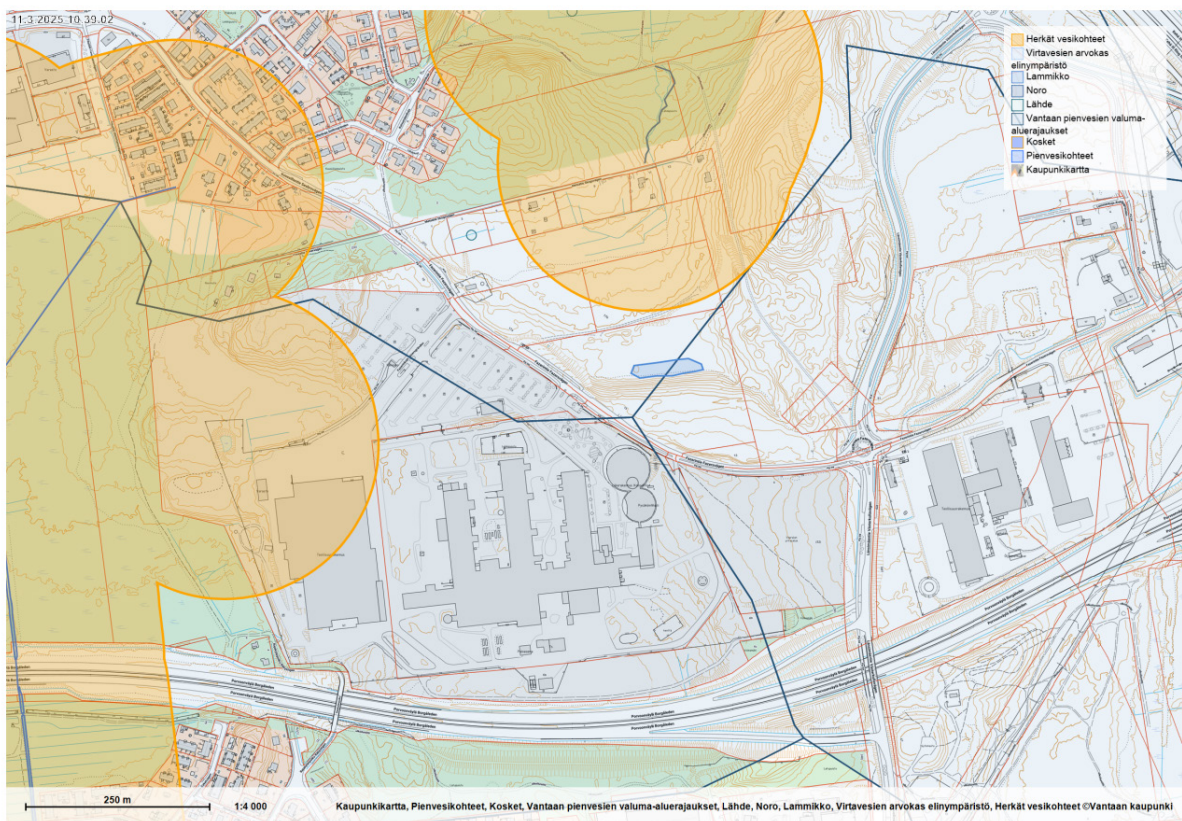


Kuva 15. Liito-oravalle soveltuvat elinympäristöt suunnittelualueen läheisyydessä. Lähde: Ramboll 5/2022

3.6. VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualue kuuluu Westerkullanojan, Kormuniitynojan sekä Kuussillanojan valuma-alueisiin. Nykyiset valuma-alueet ovat pääosin vettä läpäisevää maanpintaa. Suunnittelualueelle ulottuu herkän vesistökohteen 200 metrin bufferivyöhyke, jonka alueelta tulee huomioida, ettei haitta-aineita leviä herkkään vesistökohteeseen.

Suunnittelualue 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 km² ja josta 1,43 km² on varsinaista pohjavedenmuodostumisaluetta.

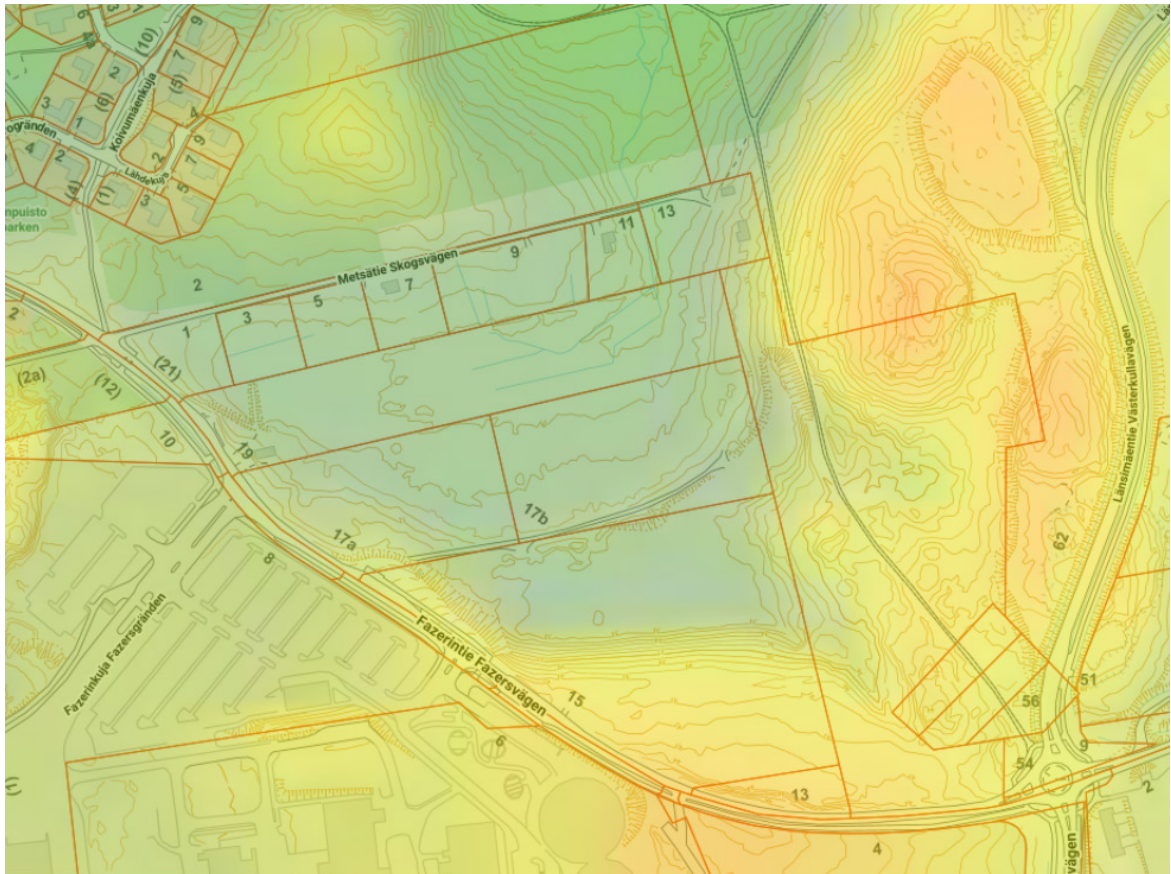


Kuva 16. Suunnittelualueen ja sen ympäristön pienvesistökohteet ja pienvesistöjen valuma-alueet.

Lähde: Vantaan karttapalvelu

3.7. MAAPERÄ JA TOPOGRAFIA

Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26...+52, laskien Fazerintieltä itäänpäin kuljettaessa ja nousten jälleen aivan itäisimmissä osissa. Korkeimmat kohdat sijoittuvat aivan Fazerintien länsipuolen pysäköintialueen taakse sekä Länsimäentien varrelle suunnittelualueen itäosissa. Fazerintieltä itään päin maasto laskee laaksoon ja nousee jälleen Länsimäentielle tultaessa avokallioalueeksi. Muilta osin suunnittelualue on melko tasainen.



Kuva 17. Suunnittelualueen ja sen ympäristön korkeusmalli.

Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.



Kuva 18. Valokuva Fazerintien itäpuolen montusta. Fazerintie sijaitsee kuvan vasemmassa laidassa. Korkeuserot tien ja suunnittelualan välillä ovat huomattavat. Copyright: Eeva Eitsi, Vantaan kaupunki 14.6.2021.

Maalajikartan mukaan kaava-alueen maaperä on vaihdellen täyttöä, hiekkaa, moreenia, soraa, savea, silttiä ja avokalliota. Pohjoisosassa on pieni alue turvetta. Syvimät kairaukset ovat ulottuneet n. 19,60 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Pohjaveden pinta on havaittu alueella kahdessa pisteessä vuosien 2021-2022 aikana korkeimmillaan noin 3 m syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 19. Suunnittelualan ja sen ympäristön maalajit. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

4. RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Suunnittelualan Porvoonväylän pohjoispuoleista aluetta hallitsevat Fazerin ja Valion tehdasalueet suurine teollisuusrakennuksineen ja pysäköintialueineen. Slättmossenin ja Kuussillan virkistysalueiden pohjoispuolelle sijoittuu Vaaralan pientaloalue. Fazerintien pohjoispuoleista aluetta hallitsevat metsäalueet.

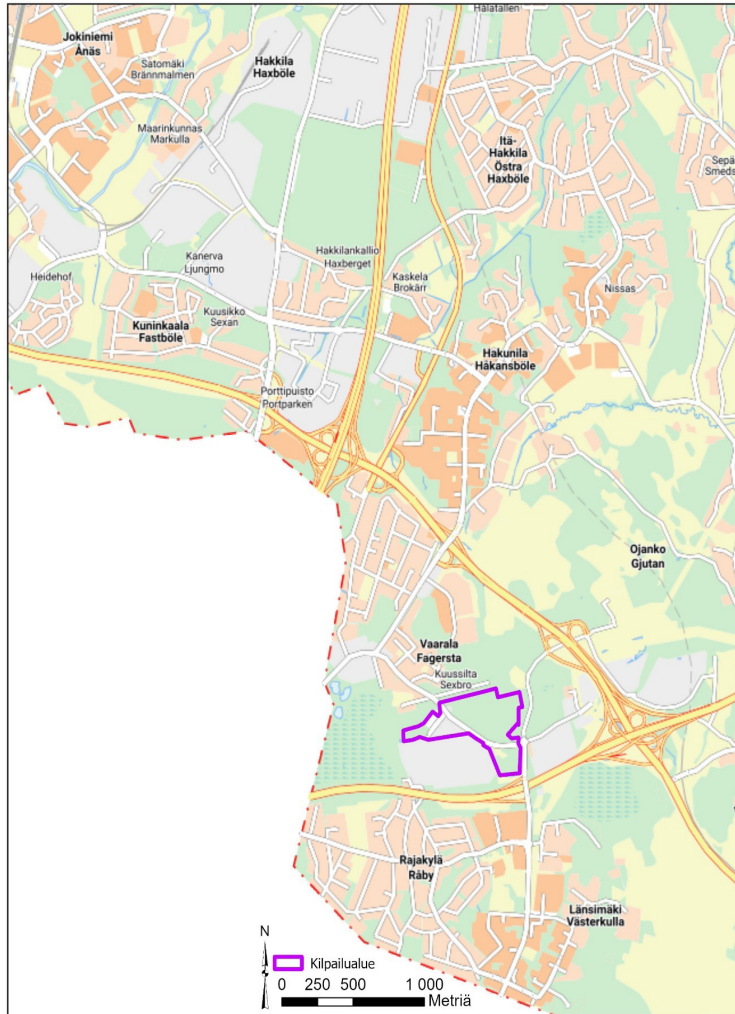
Suunnitteluala kuuluu Hakunilan suuralueelle, jossa asui vuoden 2021 lopussa noin 30 000 henkeä. Vaaralan kaupunginosassa asui vuoden 2021 lopussa 2 989 asukasta. (Vantaan väestö 2021/2022). Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Vuoden 2015 alussa alueella asui 29 100 asukasta, joista lähes 40 prosenttia asui Hakunilan kaupunginosassa. (Vantaa alueittain 2015)

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsee kaksi asuinrakennusta, jotka on rakennettu 60-luvulla, sekä niihin liittyviä talousrakennuksia. Nämä rakennukset tulevat säilymään alueella ja on otettava suunnittelussa huomioon. Lisäksi suunnittelualaalla sijaitsee vedenottolaitos, joka on huomioitava suunnitelmassa. Vedenottolaitos tulee säilymään alueella.



Kuva 20. Suunnittelualaalla ja sen läheisyydessä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Lähde: Vantaan karttapalvelu

Kaupallisten ja osin myös julkisten palveluiden keskus sijaitsee Hakunilan keskustassa. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsee myös 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.



Kuva 21. Suunnittelualueen sijainti ja sijoittuminen suhteessa lähimpiin kaupallisiin keskuksiin; Hakunilaan ja Länsimäkeen. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

Hakunilan suuralueella oli vuonna 2013 vajaat 6 800 työpaikkaa. Melkein joka kolmas työpaikoista oli teollisuuden parissa, mikä oli huomattavasti enemmän kuin muilla suuralueilla. (Vantaa alueittain 2015) Vaaralan, Länsimäen ja Rajakylän alueen palveluihin kuuluu useampi päiväkotitoiminta. Peruskoulut sijaitsevat Hakunilassa, Länsimäessä ja Rajakylässä. (Vantaa.fi).

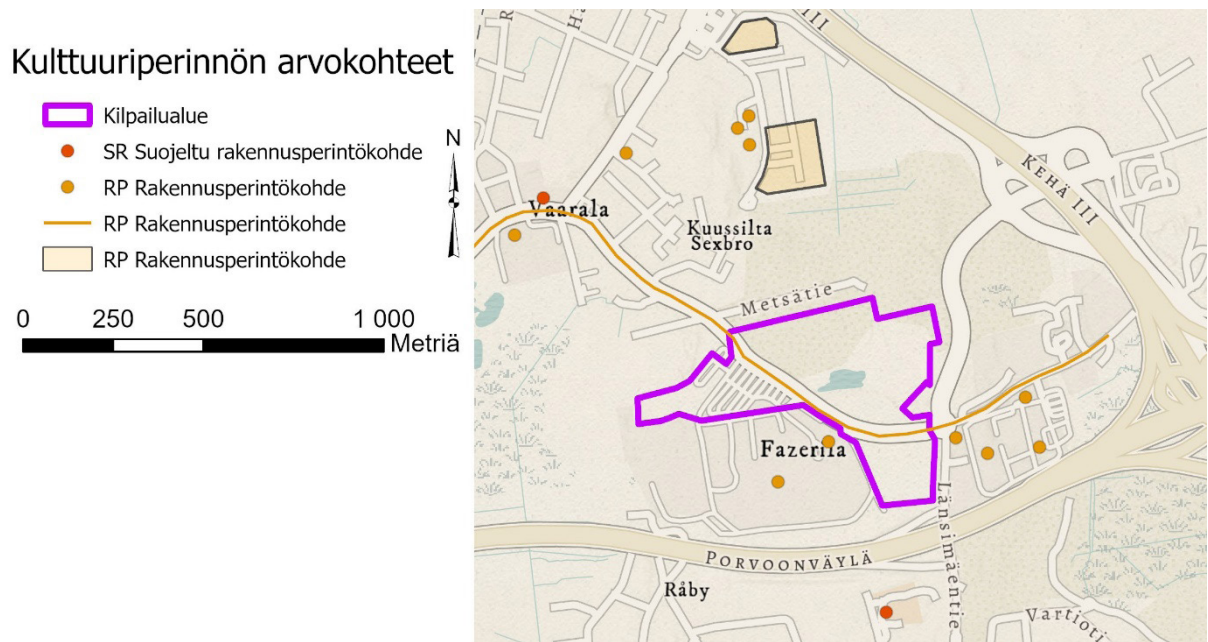
4.1. TEKNISET VERKOSTOT

Fazerintien varrella sijaitsee Fazerilan vedenottamo Metsätien eteläpuolella. Kyseinen vedenottamo tulee säilymään tällä sijainnilla ja tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkee maakaasuputki, joka on huomioitava toimintojen ja rakennusten sijoittelussa. Mm päiväkodin piha ei saa sijoittua maakaasuputken suoja-alueelle.

4.2. KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT

Fazerintie on vanhana, 1700-luvulta peräisin olevana tielinjauksena rakennusperintökohde. Fazerin tehdasalue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, ja Fazerin konttorirakennus ja vierailukeskus on merkitty rakennusperintökohteeksi. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.



Kuva 22. Kulttuuriympäristön arvokohteet kilpailualueella ja sen ympäristössä. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5. SUUNNITTELUTILANNE

5.1. VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, jotka ensisijaisesti varmistavat valtakunnallisesti merkittäviä asioita maakuntien, kuntien ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vaikuttavat myös kuntien ja kaupunkien suunnitteluun, sillä kaikessa alueidenkäytössä on edistettävä tavoitteiden toteuttamista.

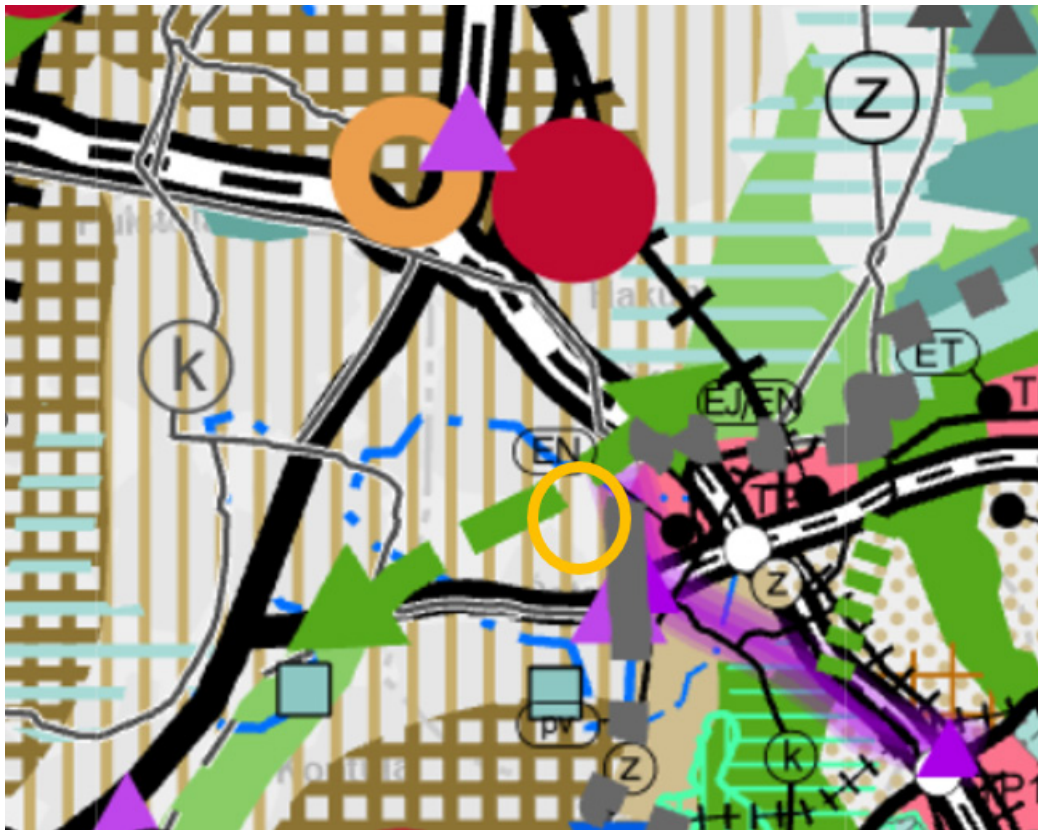
Uudistetut Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Ne sisältävät viisi teemaa: "toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen", "terveellinen ja turvallinen ympäristö", "tehokas liikennejärjestelmä", "elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat" ja "uusiutumiskykyinen energiahuolto".

Toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen saavuttamisessa on oleellista tukea monikeskuksista ja verkottuvaa rakennetta, joka perustuu hyviin yhteyksiin. Valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta tulee edistää kehittämällä olemassa olevia yhteyksiä. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö edellyttää sään ääri-ilmiöihin varautumista ja ympäristöhäiriöiden ehkäisemistä. Valtakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä ja luonnonympäristöistä tulee huolehtia ja ekologisista yhteyksistä säilyttää. Virkistysalueiden riittävyys ja niiden jatkuvuus tulee turvata. Valtakunnallisesti merkittävät energiahuollon voimajohdot ja kaasuputkien kaukokuljettaminen tulee turvata, samoin niiden toteuttamismahdollisuudet ja olemassa olevia käytäviä hyödynnetään. Edellisen lisäksi varaudutaan uusiutuvan energian tuotantoon ja sen edellyttämiin logistisiin ratkaisuihin.

5.2. MAAKUNTAKAAVA

Hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä" sisältää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava Östersundomin alueen, Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisun ja Uusimaa-kaavan 2050. Uusimaa-kaava 2050 rakentuu kolmen eri Uudenmaan seudun vaihekaavoista, joista kilpailualue koskee Helsingin seudun vaihekaava. Uusimaa-kaavan kokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020 ja kaava tuli voimaan 24.9.2021 hallinto-oikeuden hylättyä hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.

Maakuntakaavassa kilpailualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Alueen pohjoisosassa kulkee Kivikko-Hakunilan maakunnallinen viheryhteystarve. Kilpailualueen eteläpuolella kulkee moottoriväylä, jolla viitataan Valtatie 7:en eli Porvoonväylään ja samoin kilpailualueen itäpuolella on moottoriväylä Kehä III. Suunnittelukilpailualueen itäpuolella sijaitsee myös energiahuollon alue tai kohde.



Kuva 23. Ote Maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. Lähde: Uudenmaan liitto.

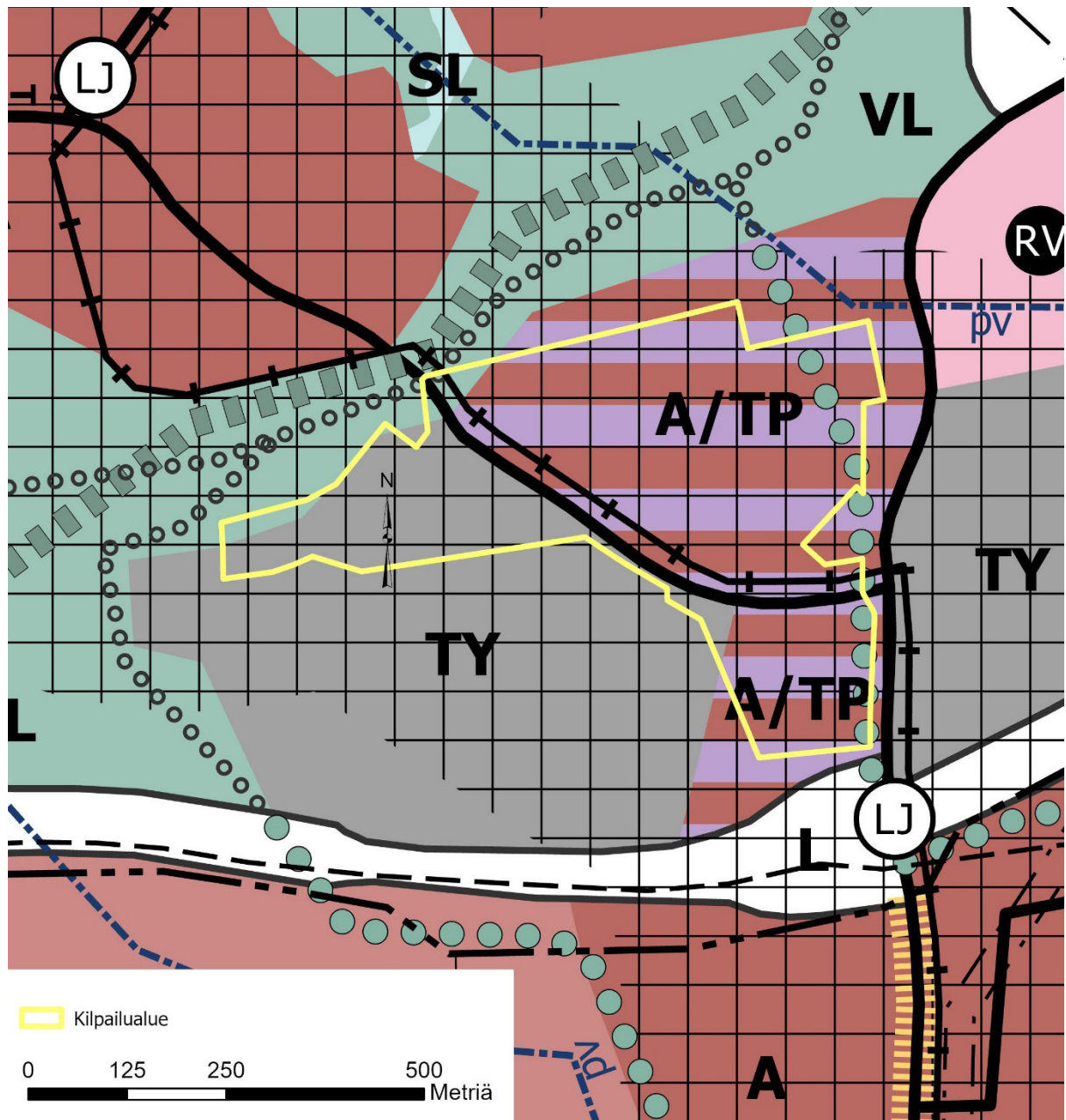
5.3. VANTAAN YLEISKAAVA 2020 (KV 25.1.2021)

Seuraavassa esitellään Vantaan yleiskaavan (2020) kaavaratkaisun yleispiirteet kilpailualueella. Kaavamääräykset kokonaisuudessaan sekä kulttuuriympäristöä koskeva oikeusvaikutteinen liitekartta löytyvät kilpailuohjelman tausta-aiheistoon lukeutuvasta yleiskaava-aineistosta.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa kilpailualueen länsiosa, jolla Fazerin tehtaat sijaitsevat, sijoittuu tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY), jolla on sallittu vain toimintoja, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kilpailualueen etelä- keskiosa Fazerintien pohjois- ja eteläpuolella sijoittuu asumisen ja työpaikkojen alueelle (A/TP). Alue on varattu sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Alueen kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kaava-alue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestävä kasvun vyöhykkeelle. Kestävä kasvun vyöhykkeet ovat joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla.

Kaava-alueen pohjoisosiin sijoittuu lähivirkistysaluetta (VL) ja osa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo). Lähivirkistysalueella kulkee ekologinen runkoyhteys sekä ohjeellinen ulkoilureitti, joka on yhteydessä kaava-alueen pohjois-eteläsuunnassa halkovaan virkistysalueyhteyteen. Kaava-alueen lävitse kulkee raitiotie.



Kuva 24. Ote Vantaan yleiskaava 2020:sta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.4. RATIKAN KAAVARUNKO (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarunko ei ole laillinen ohjaava dokumentti vaan yleiskaavaa tarkentava ja asemakaavoituksen lähtöaineistona käytettävä viitesuunnitelma.

Ratikan kaavarungossa suunnittelualue on monimuotoista asuinalue (A), monipuolista työpaikka-alue (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle sijoittuu Julkisten palveluiden kehittämistarve -merkintä (p) sekä viher- ja siniverkoston turvaamiseen liittyviä merkintöjä. Ratikan kaavarungossa on tarkennettu muun muassa luontoarvoihin ja hulevesiin liittyviä tavoitteita.



Kuva 25. Ote Vantaan ratikan kaavarungosta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

Tärkeimpiä kaupunkikuvaa ja toimintojen sijoittamista ohjaavia kaavarungon määräyksiä ovat:

Monimuotoinen asuinalue (A)

Monimuotoiset asuinalueet varataan pääosin monipuolisen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä. Alueella tulee olla/varata riittävästi viheralueita sekä julkisia palveluita. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Muuhun kuin asumiseen tulee yleensä varata vähintään 10% alueen kerrosalasta. Alueelle sijoitettavan toimitilan luonteen tulee sopeutua asuinympäristön vaatimuksiin korttelitasolla. Kaupunkikuvan ja julkisen kaupunkitilan toteutuksen tulee olla korkealaatuista. Alueet tulee kytkeä ratikkakaupungin kestävä liikumisen järjestelmään kiinnittämällä huomiota kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksien kehittämiseen ja liittymiseen joukkoliikennejärjestelmään. Alueella on suositettava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Uudet tai muuttuvat kerrostaloalueet tulee rakentaa tehokkaasti, mikä edellyttää rakenteellista pysäköintiä. Korttelialueiden rakentamisen ulkopuolelle jäävät osat on varattava asukkaiden oleskeluun, viihtymiseen, leikkiin ja pelaamiseen sekä viherympäristön ja ekosysteemipalvelujen vahvistamiseen.

Monipuolinen työpaikka-alue (TP)

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittaa toimisto- ja palvelutoimintoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotoimintoja. Pääväylien varsilla olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne ja luoda ilmeikäs julkisivu väylien suuntaan. Työpaikka-alueiden tarkemmassa suunnittelussa on varauduttava kestävä maankäytön haasteisiin ja tuettava alueiden kytkeytymistä ratikkakaupungin kestäväan liikennejärjestelmään.

Julkisten palveluiden kehittämistarve (P)

Kohdemarkintä osoittaa julkisen palveluverkoston kehittämistarpeen. Sijainti ja laajuus määritellään jatkosuunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

Lähivirkistysalue (VL)

Alue varataan virkistyskäyttöön. Lähivirkistysalueet voivat olla luonnonmukaisia tai puistoiksi rakennettuja. Virkistysalueilla on monipuolisesti palveluja, kuten leikkipaikkoja, koirapuistoja ja toimintapuistoja. Jatkosuunnittelussa luontoarvot sekä kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot tulee ottaa huomioon. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee varmistaa sekä turvata ekosysteemipalvelut.

5.5. VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa asemakaava no 930600 Vaaralan teollisuusalue 1 (YM 5.9.1984), joka käsittää Fazerin tehdasalueen. Kaavassa alue on merkitty teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeksi, jonka alueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa asemakaavamuutos no 002239 Vaarala/ Lähdepuisto (KV 25.9.2017), jossa suunnittelualue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Muilta osin suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

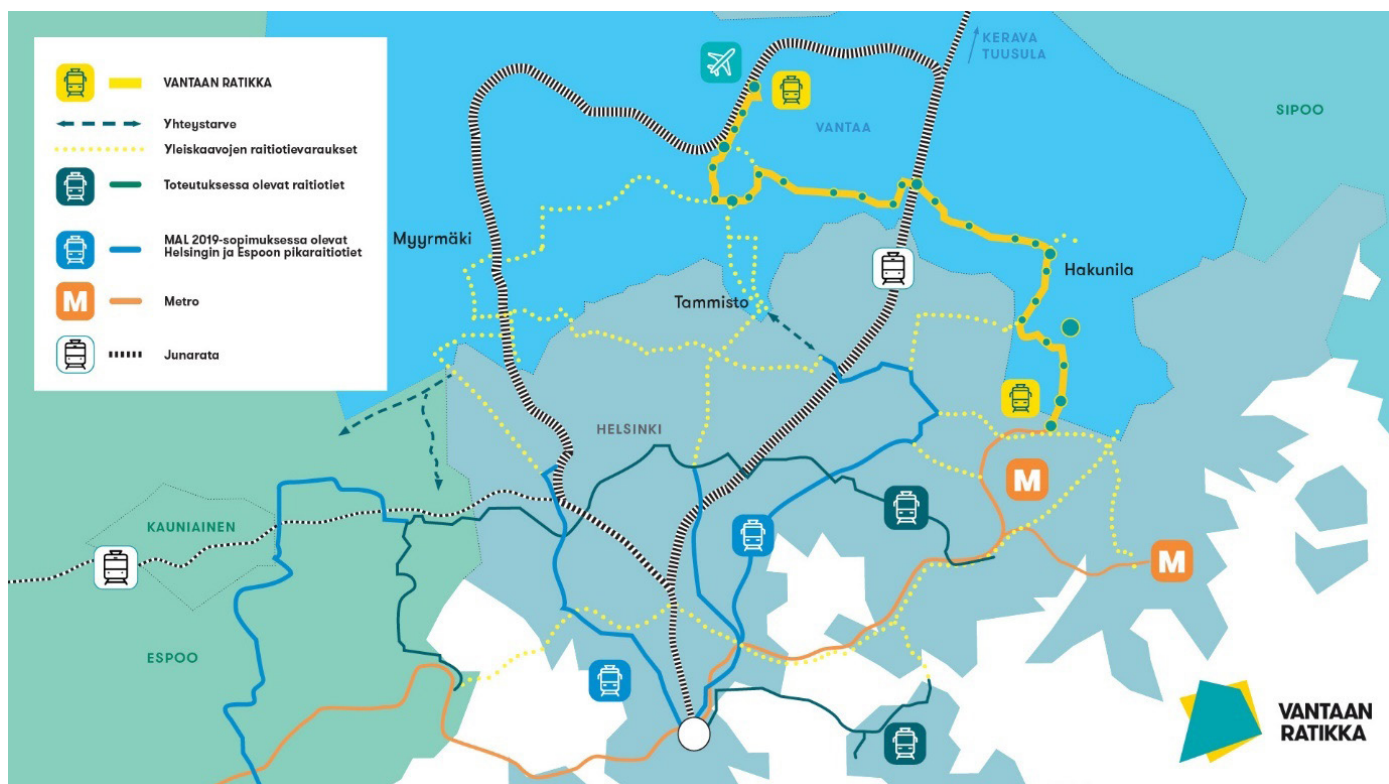
Nykyiset asemakaavat eivät ohjaa kilpailun suunnittelua eivätkä sen pohjalta käynnistyvää alueen tulevaa asemakaavoitusta. Kaavakartoilla on kuitenkin esitetty teknisiä varauksia (esim. alueen läpi kulkevat johto- ja putkilinjat), jotka tulee ottaa huomioon.



Kuva 26. Ote ajantasa-asemakaavasta. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.6. RATIKAN KATUSUUNNITELMAT

Vantaalle ollaan rakentamassa pikaraitiotietä, joka kulkee Helsinki-Vantaan lentoasemalta Tikkurilan ja Hakunilan kautta Helsinkiin Mellunmäen metroasemalle. Ratikan linjaus kulkee kilpailualueen läpi Fazerintietä pitkin. Lähin pysäkki (Fazerila) tulee sijoittumaan kilpailualueella Fazerilan vierailukeskuksen läheisyyteen. Raitiotie on yksi kaupungin kärkihankkeista, jonka tarkoituksena on mahdollistaa merkittävä kasvukäytävä tuoden Vantaalle 60 000 uutta asukasta ja 30 000 työpaikkaa.

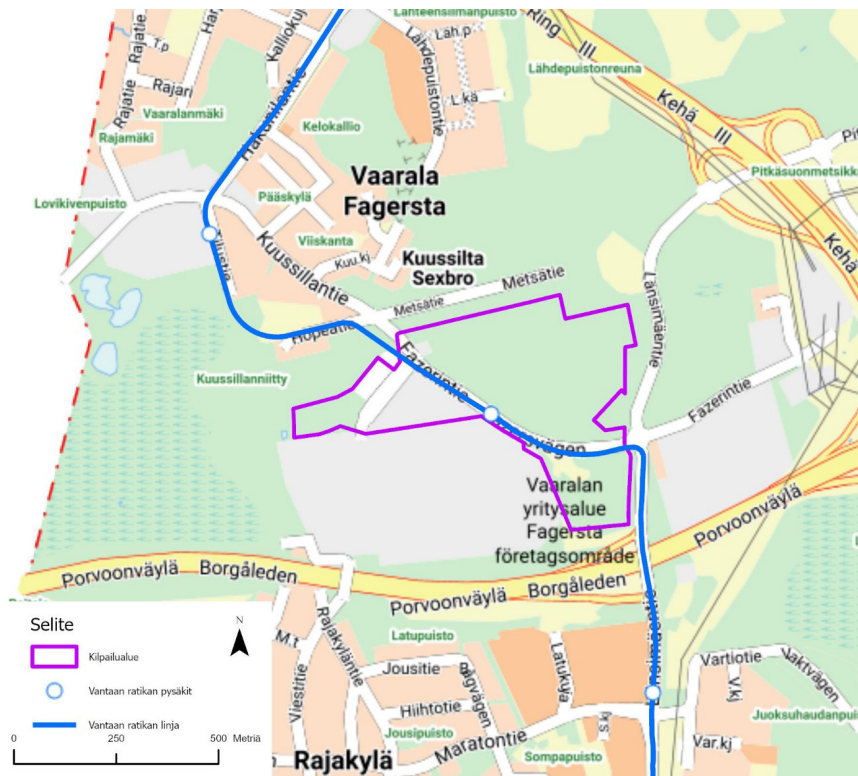


Kuva 27. Vantaan ratikan linkittyminen seudun muihin raidehankkeisiin ja olemassa olevaan raideverkkoon. Lähde: Vantaan ratikka.

Ratikka-allianssin rakentajat ja suunnittelijat valittiin 4.9.2024 ja hanke sai lopullisen varmistuksen MAL-neuvottelutuloksen ratkettua 23.9.2024 valtion taattua 30 % rahoitusosuuden Vantaan ratikalle. Ratikan rakentaminen alkaa aikaisintaan vuoden 2025 loppupuolella ja liikennöinti vuonna 2029.

Lisätietoa hankkeesta löytyy internet-sivulta <https://www.vantaa.fi/ratikka>

Vantaan ratikkaa suunnitellaan suunnittelualueella ja sen läheisyydessä Fazerintielle ja Länsimäentielle. Asemakaavoituksessa tulee huomioida valmistuneet ja valmistilla olevat katusuunnitelmat. Katusuunnitelmissa on esitetty mm, katualueiden luiskaukset ja uudet liittymät. Länsimäentien ja Fazerintien katusuunnitelmaehdotukset valmistuivat 30.5.2024. Fazerintiellä luiskauksia on esitetty hyvin laajalle alueelle suunnittelualueella, mutta tavoitteena on luoda uutta kaupunkirakennetta siten, että luiskauksista voitaisiin luopua ja tuoda uutta kaupunkirakennetta kiinni Fazerintien tasoon.



Kuva 28. Ratikan reitti kilpailualueella sekä ratikkapysäkin sijoittuminen. Lähde: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5.7. MUUT VIREILLÄ OLEVAT KAAVAT

Fazerila-Santamalmien asemakaavan ja asemakaavaehdotusten lähialueella on vireillä kaksi muuta asemakaavaehdotusta, 931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki, sekä 931200 Vantaan ratikka: Varikko.

Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki asemakaava ja asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.6.–19.8.2024. Kaavassa mm muutetaan osa Fazerin teollisuusaluetta viheralueeksi sekä muutetaan Fazerintien linjausta ja levennetään Länsimäentietä. Kyseiset kaavat tulee ottaa huomioon kilpailuehdotuksen laadinnassa sillä huomiolla, että katuluiskaukset ovat kaavassa laajempia, kuin mikä lopputilanne tulee olemaan. Uutta rakentamista voi osoittaa luiska-alueille.

Kuva 29. Havainnekuva Fazerintieltä. Fazerintien viertä kulkee uusi Vantaan ratikka. Lähde: WSP Finland Oy



6. ALUEEN TULEVAISUUTTA OHJAAVAT KAUPUNGIN STRATEGIAT, OHJELMAT JA OHJEET

6.1. VANTAAN VALTUUSTOKAUDEN STRATEGIA 2022–2025

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Vantaa kasvattaa 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.

Kaupungin pitkälle tulevaisuuteen tähtäävästä neljästä kärkihankkeesta ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

6.2. RESURSSIVIISAS VANTAA

Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteet määrittää kaupungin resurssiviisauden tiekartta. Tavoitteena on päästötön ja jätteen Vantaa, joka ei ylikuluta. Tiekartassa on neljä kaistaa: "Energiantuotanto ja -kulutus, Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, Kulutus ja materiaalit sekä Vastuullinen vantaalainen". Kaistoja tarkentavat tavoitetilat, jotka näkyvät alla olevasta kuvasta. Oleellista ovat kiertotalous, uusiutuvat energiat sekä ympäristövastuullinen toiminta. Aluetaloutta ja työllisyyttä vahvistetaan ja yritysten ja asukkaiden toimintaa ja hyvinvointia kehitetään. Vantaan kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuonna 2030. Tähän tähtäävät toimenpiteet ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Päästöjen vähentämiseksi oleellimmat toimenpiteet ovat "rakentamisen energiatehokkuuden parantaminen, kaupunkirakenteen eheyttäminen ja kehittäminen, joukkoliikenteen parantaminen, kestävien hankintojen tekeminen sekä tilojen ja laitteiden käytön energiatehokkuus".

Tavoitetila 2030

VANTAAN RESURSSI-
VIISAUDEN TIEKARTTA



ENERGIAN TUOTANTO JA -KULUTUS

Sähkön ja lämmön tuotanto eivät aiheuta ilmastopäästöjä.
Kuntalaiset ovat aktiivisia energian tuottajina ja energiantuotannon toimijoina.
Maankäytön ja rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtana on resurssi- ja energiatehokkuus.
Energiankulutus on viisasta ja rakennukset ovat energiatehokkaita.



YHDYSKUNTARAKENNE JA LIIKKUMINEN

Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
Kaupunki on varautunut ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja resurssitehokkaat, luonnonmukaiset ratkaisut ovat käytössä.
Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.



KULUTUS JA MATERIAALIT

Kaupunki on kiertotalouden edistäjä ja toteuttaja.
Jakamistalous on vakiintunut osa palveluverkkoa.
Julkiset hankinnat ja investoinnit ovat resurssitehokkaita, vastuullisia ja tukevat kiertotaloutta.
Ruokatuotantoketju on kestävä.



VASTUULLINEN VANTAALAINEN

Vantaalaisten elämäntapa on kestävä ja perustuu hyvään luontosuhteeseen.
Osallisuus ja yhteisöllisyys ovat osa ympäristövastuullista arkea.
Kaupunki ja vantaalaiset yritykset ja yhteisöt kantavat ympäristövastuunsa esimerkillisesti.

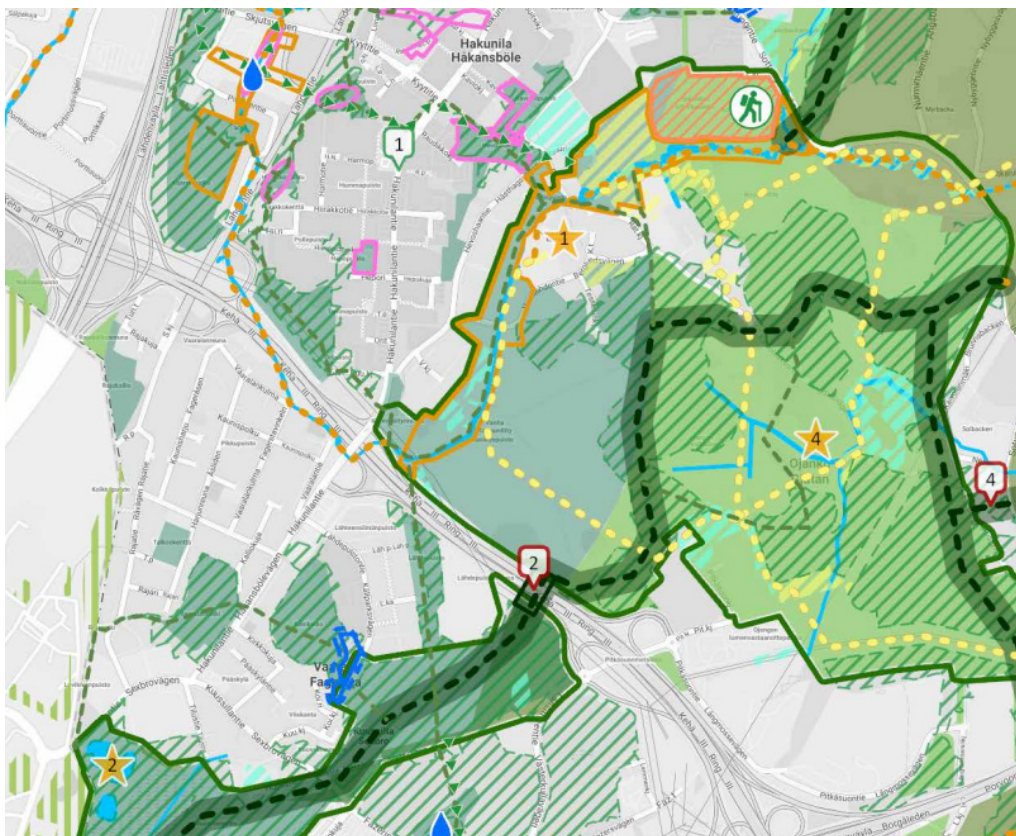
Kuva 30. Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteet. Lähde: Vantaan kaupunki.

6.3. VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA VIVA

Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) eli viherrakenteen kehityskuva ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi viherrakenteen kehityskuvan jatkosuunnittelun lähtökohdaksi 13.8.2024. Viherrakenteen kehityskuvassa suunnittelualan pohjoispuolinen yleiskaavan mukainen viheralue on osa Hakunilan keskuspuistoa. Viheralue on myös metsäisenä kehitettävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueella on uusi hulevesipuisto. Näihin liittyvät tavoitteet on kuvattu kehityskuvareportissa. Lisätietoa VIVasta aineistoinen löytyy hankkeen verkkosivulta: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavoitus/viherrakenteen-kehityskuva>

Viherrakenteen kehityskuva VIVA (Vantaan kaupunki, 2024) turvaa ekologista verkostoa sekä riittäviä ja saavutettavia viheralueita. Raportissa Hakunilan aluekartalle on esitetty Hakunilan – Kuussillan keskuspuisto –rajaus, joka ulottuu suunnittelualan pohjoisosaa rajaamaan. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet Hakunilaan Ojangan ulkoilualueelle. Vaaralan lampia kehitetään uimapaikkana ja vetovoimakohteena, jonka saavutettavuutta parannetaan. VIVA -työn osana on laadittu viheralueiden saavutettavuuden ja mitoituksen ohje SAAVU, jonka pohjalta arvioidaan erilaisten viheralueiden etäisyyttä ja vähimmäiskokoa.

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (2021) on esitetty nykyisen pohjois-etelä-suuntaisen ulkoilureitin säilyminen sekä tarpeet mm. suunnittelualan pohjoispuolella kulkeville valaistulle ulkoilureitille ja ladulle.



Kuva 31. Ote Hakunilan aluekartasta; vihreällä rajattu on Hakunilan – Kuussillan keskuspuisto –rajaus, joka ulottuu suunnittelualan pohjoisosaa rajaamaan. Lähde: Viherrakenteen kehityskuva VIVA (2024)

6.4. VIHERTEHOKKUUS

Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Vihertehokkuuden merkitys ilmastonmuutokseen sopeutumisessa korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kasvillisuus ja läpäisevät pinnat vähentävät tulvariskiä, sitovat hiilidioksidia, viilentävät rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

Vantaan kaupungilla on käytössä vihertehokkuusmenetelmä. Eri maankäytöille on asetettu erilaiset vihertehokkuuden tavoitetasot. Menetelmä ja tavoitetasot kuvataan tarkemmin kaupungin internetsivustolla osoitteessa vantaa.fi/vihertehokkuus