

# Tarkastelu suuralueittain yli 3krs kerrostalorakentamista mahdollistavista kaavahankkeista yleiskaavan A- ja AP-alueille

## TIKKURILA:

- **Mesikukantie 5:n kaava (yleiskaavan A-alueella):**
  - Tavoitteena 3-5 kerroksisia kerrostaloja Peltolantien varteen ratikan vaikutusalueelle.
  - Kaava-alue ei ole “olemassa olevan pientaloalueen” keskellä, vaan alueen reunalla. Suunnitelma on sovittu ympäristön kokonaisuuteen. Pientaloaluetta lähinnä oleva rakennus on kolmekerroksinen. Forma-ohjelman avulla on varmistettu, ettei naapureille kohdistu kohtuuttomasti varjostusta. Aurinkoisuusanalyysin avulla on todennettu, että naapureiden pihoille riittää suoraa auringonpaistetta kesällä vähintään 9 tuntia päivässä.
  - Naapurissa kadun toisella puolella on suuri toimitilarakennus, jonka korkeus vastaa yli nelikerroksista asuinrakennusta.
  - Kaava-alueen läheisyyteen Peltolantien varteen on lähivuosina rakennettu uusia asuinkerrostaloja A-alueelle. Niiden kerrosluku vaihtelee välillä IV–VIII.
  - **Sijaitsee yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeestä** (kohde on ratikan vaikutusalueella). Ote määräyksestä: “Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.”
  - **Voimassa olevassa asemakaavassa pientalotontteja.**
  - Mesikukantien kaava-alue on kooltaan 0,6 ha eli kohtuullisen kokoinen kerrallaan kaavoitettavaksi asuinkorttelialueeksi.
  - Verrattuna Luhtimäen kaavaan Mesikukantie on lähellä kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä sekä ratikan kaavarungon alueella. Suurin ero on se, että Luhtimäki on hieman syrjässä oleva pientaloalue ja kaukana keskustasta tai kestävän kasvun vyöhykkeestä. Luhtimäestä tarkemmin alla.
- **Jokiniemi 6, yleiskaavan A-alueella (osittain):**
  - laaja (noin 17 ha) seurakuntien omistuksessa oleva alue, johon on ajateltu tulevan sekä pientaloja että tehokkaampaa rakentamista. Suunnittelu on vasta käynnistymässä ja mitoitus tarkentuu. Alustava mittaluokka 35 000–60 000 k-m<sup>2</sup>.

- Osittain yleiskaavan kestävän kasvun alue (kohde on Hiekkaharjun aseman vaikutusalueella).
  - Alue ei ole olemassa olevaa pientaloaluetta, vaan asemakaavoittamatonta aluetta, joka osittain rajautuu olemassa olevaan pientaloalueeseen. Kytkeytyy myös kaupungin tarpeisiin saada koulu- ja päiväkotitontteja.
- **Satomäentie 1, yleiskaavan A-alueella:**
    - Tavoitteena 2–5 kerroksisia asuintaloja kerrostaloalueen kupeeseen noin 11 000 k-m<sup>2</sup>, KALA 1 vuoden lopulla. Rajautuu idästä olemassa olevaan pientalokortteliin.
    - Ei sijoitu kestävän kasvun vyöhykkeelle.
    - Voimassa olevan asemakaavan tai toteutuneen ratkaisun mukaan alue ei ole olemassa olevaa pientaloaluetta.
  - **Tikkurilantie 84, yleiskaavan A-alueella:**
    - Tikkurilantien eteläpuolella ratikan reitin varrella, ympärillä pientaloja. Kaavailtu AK-alueeksi, n. 6 000 k-m<sup>2</sup>. Järeämpi rakentaminen toimisi myös melusuojana taakseen jääville pientaloille.
    - On kestävän kasvun vyöhykkeellä.
    - Voimassa olevan asemakaavan mukaan KTY-alue.
  - **Hiekkaharjun vesitornin alue, yleiskaavan A-alueella:**
    - kaavailtu AK, n. 4 000 k-m<sup>2</sup> (suunnittelu ei ole alkanut), eteläpuolella pientaloaluetta.
    - Ei sijoitu kestävän kasvun vyöhykkeelle.
    - Voimassa olevassa asemakaavassa ET-alue
  - **Virnakuja, yleiskaavan AP-alueella:**
    - Yleiskaavan AP-korttelialueelle kortteliin suunniteltu tehokasta rakentamista yleiskaavan yleispiirteisyyden ja tulkinnan mahdollisuuden oletetuissa rajoissa. Kaava-alue rajautuu Tikkurilan keskustan c-aluemerkintään pohjoisreunaltaan ja lännen puolella alue rajautuu vilkkaaseen ja meluhaittaa aiheuttavaan Kielotiehen. Kaavaratkaisuna esitetty tehokasta rakentamista 2–8 krs. noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Ratkaisu otti huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen erityispiirteet (melukas kielotie, jokivarsi ja lännen puoleiset pientalotontit) muodostaen suojaosan pihan, vehreän puuston säilymisen jookivarressa ekologisen

yhteyden turvana sekä rakenteen madaltumisen olemassa olevan pientalorakenteen suuntiin. Palautui valmisteluun.

- On kestävän kasvun vyöhykkeellä.
- Voimassa olevassa asemakaavassa AP-aluetta.

## ITÄ-VANTAA:

- **Rekolan keskusta, yleiskaavan AP alueella:**
  - Rekolan keskustaan on esitetty vaihtelevan korkuista rakentamista, myös yli 3-kerroksista yleiskaavan AP-alueelle. Pääosin tiiviinä ja matalana toteutuva kaava-alue, jossa Rekolan- ja Laurintien risteuksen tuntumaan osoitetaan korkeampaa rakentamista (IV kerrosta). Asemakaavamuutosalue (noin 2,5 ha) on yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykettä. *“Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.”*
  - Sijainti aivan Rekolan aseman tuntumassa, vain 150 m päässä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liike-, huoltoasema-, teollisuus- ja sosiaalitointa palvelevaa aluetta sekä katualuetta. Kaavamuutosalue sijaitsee kuitenkin keskellä pientaloaluetta. Usealla suunnalla on katualue kaavamuutosalueen ja pientaloalueen välissä. Kerrostaloja ei tule suoraan pientalotontteihin rajautuvasti.
  - Kaavoitus aloitettiin jo vuonna 2018, mutta päätettiin keskeyttää uuden yleiskaava 2020 valmistelun vuoksi kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos oli alun perin tarkoitus viedä 1.kalaan jo syksyn 2024 aikana, mutta yleiskaavan tulkintakeskustelun takia sitä ei kaupungin aloitteesta viety eteenpäin.
  - Alueelta puretaan 1960-luvulla rakennettu Rekolan liikekeskuksen rakennus. Poistuvia liiketiloja (mm. pizzeria, kuntosali, pubi) halutaan kaupunkikuvallisista syistä korvata edes osittain, jolloin kerrostalojen kivijalkatilat (kaavassa 160 k-m<sup>2</sup>) ovat ainoa toteuttamiskelpoinen vaihtoehto.
  - On kestävän kasvun vyöhykkeellä.
  - Voimassa olevassa asemakaavassa yli 3 kerroksiseksi suunnitellut tontit eivät ole voimassa olevassa asemakaavassa pientaloaluetta, vaan KL, YL, YSAA ja LH – alueita.

## LÄNSI-VANTAA:

A-alueille, joihin on tulossa kerrostaloja (pääosin nykyisiä kerrostaloalueita):  
Pähkinärinteeseen laajennukset Karhunkierroksella ja Autioniityllä, Rajatorpan

täydennykset, Kaivokselassa keskusta ja Husbackantien korttelit, tuleva Silvolan asuntoalue (yritysalueen tilalle).

- **Autioniitty, yleiskaavan A-alueella**

- Päiväkodin ympäristön muutos kerrostaloasumiseen
- Ei voimassa olevan asemakaavan mukaista pientaloaluetta
- Ei kestävän kasvun vyöhykettä

- **002600 Nuijakuja 6 - 8, yleiskaavan A-alueella**

- Tavoitteena rakentaa uusi kolme-neljäkerroksinen asuintalo. Tontilla on vuonna 1970 valmistunut viisikerroksinen talo. Uudisrakennus sijoittuisi asemakaavassa pysäköintiin varatulle alueelle, jota ei ole rakennettu.
- Ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaan pientaloaluetta (vaan AK aluetta)
- Ei kestävän kasvun vyöhykettä

- **Kaivokselan yleissuunnitelma, yleiskaavan A-alueella**

- Yleissuunnitelma käsittää Vanhan Kaivokselan 1960-luvun aluerakennuskohteen. Työssä tarkastellaan suojelua ja täydennysrakentamista kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.
- Sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle
- Pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisia AK- L- ja Y-alueita. Vähäisesti pientalotontteja (rivitaloja, AR)

- **Rajatorpan ostoskeskus, yleiskaavan A-alueella**

- Nykyinen Rajatorpan ostoskeskus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa kuusi-seitsemänkerroksisen asuin- ja liiketalo. Lähiympäristössä on nykyisellään 4-8 kerroksista asuinkerrostalorakennetta.
- Ei yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä
- Voimassa olevassa asemakaavassa liiketontti

- **Silvolan asuntola, asuinalue (ei vielä kaavoitusohjelmassa)**

- **Husbackanniitty – Koruniitty (ei vielä kaavoitusohjelmassa)**

- **Luhtimäki 1 ja 2 (ei enää kaavoitusohjelmassa), yleiskaavan A-alueella:**

- Vaikka Luhtimäen kaava on palautettu, kaava ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Yleiskaava määrittelee isot linjat kaupunkirakenteen kehittämisessä ja ohjaa tarkempaa suunnittelua. Asemakaavavaiheessa yleispiirteisestä kaupunkitasoisesta yleiskaavasta määritellään paikalliset ratkaisut. Yleiskaavan tulkitseminen tarkempaa suunnitelmaan on lainmukaista.

- Kaava on jätetty pois kaavoitusohjelmasta hankkeeseen ryhtyvän vetäytyttyä hankkeesta.
- suunnittelualueen pinta-ala on yli 3 ha, mikä on katsottu olevan yleiskaavamääräyksen mukainen riittävän laaja kokonaisuus. Suunnitteluratkaisu kunnioittaa alueen ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja ja kerrostalojen hahmo sopii hyvin naapurustoon. Korttelissa olemassa olevien pohjoispuolisten pientalojen viereen sijoittuu uutta pientalorakentamista ja uudet kerrostalot on sijoitettu alueen rajalle Luhtitien varteen. Korkeampi rakentaminen Luhtitien varressa tukee laajempaa kaupunkirakennetta ja istuu Luhtitien katukuvaan, jossa on ja johon on suunniteltu lisää kerrostaloja. Lisäksi korkeampi rakentaminen suojaa pientaloaluetta uuden kadun aiheuttamilta häiriöiltä.
- Ei sijoitu kestävän kasvun vyöhykkeelle.
- Voimassa olevassa asemakaavassa kaksikerroksista yhdistettyjen liike- ja kerrostaloasuntojen aluetta sekä asuntorakennusten aluetta (ei yksiselitteisesti pientaloaluetta).

#### KIVISTÖ:

- Lapinkylän aseman pohjoispuolella on yleiskaavassa A-alueita, jota Kivistön kaavarungossa on esitetty alueena, jossa voisi olla myös kerrostalorakentamista.
  - On osin kestävän kasvun vyöhykkeellä.
  - Osin myös pientaloalueeksi asemakaavoitettua aluetta, osin kokonaan asemakaavoittamatonta.
  - Alueen asemakaavoitus ei ole ajankohtaista toistaiseksi.

#### AVIAPOLIS:

- Tällä hetkellä suunnitteilla ei ole rakentamista yleiskaavan A- tai AP-alueille.