

Vantaa

002590 SILTANIITYNKUJA 1B

ITÄ-HAKKILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 3.6.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002590. Kaavoitus on tullut vireille 20.02.24.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 96103 kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila.

Tonttijako:

osa korttelista 96103 kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Nykyiset säilöönottoyksikön toimitilat Helsingin Metsälässä eivät enää vastaa toiminnan tarpeisiin ja ne tulee poistumaan käytöstä vuoden 2028 loppuun mennessä.

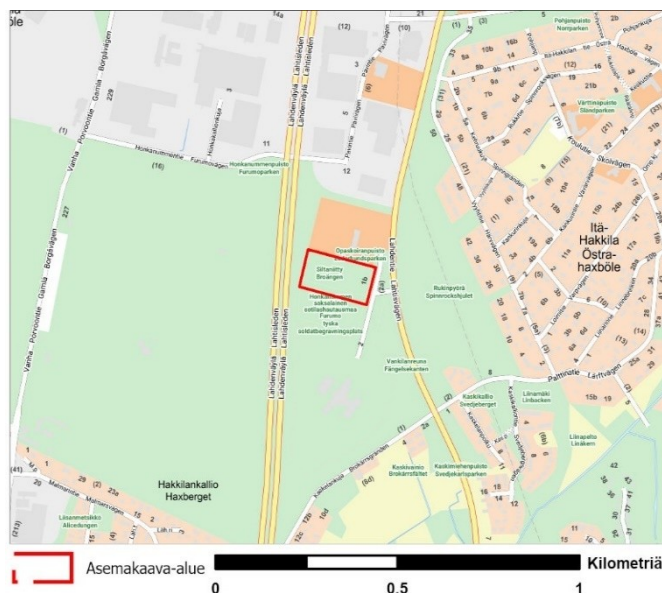
Uusi säilöönottoyksikkö on laajuudeltaan noin 6 500 k-m² ja se mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Rakennus on korkeudeltaan nelikerroksinen ja alueella on useita oleskelupihoja.

Kaavassa osoitetaan suojelumerkintä alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille.

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös ekologisen kompensaation toteuttamisesta.

Kaavan laatija: Anna Sarikaya (johtava asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 302 9411

KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti (punainen viiva) kaupunkikartalla.

Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Hakkilassa Lahdenväylän ja Lahdentien välissä opaskoirakoulun eteläpuolella ja Honkanummen saksalaisen sotilashautausmaan pohjoispuolella. Alue rajautuu opaskoirakoulun ja hautausmaan rajoihin etelässä ja pohjoisessa, idässä Siltaniitynkujaan ja lännessä Siltaniitynpuistossa sijaitsevaan metsäpolkuun. Kaavoitettava alue on nykyisin kaavassa puistoa ja se on rakentamatonta metsämaata.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt 12.9.2023 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varaamaan osat kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-420-9-38 sekä 92-420-10-60, osoitteessa Siltaniitynkuja 1b, Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön tilojen suunnittelua ja asemakaavan muuttamista varten vuoden 2025 loppuun saakka.
- Kaupunkitalalautakunta on 25.10.2023 kokouksessaan päättänyt myöntää Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvaraus noin 1,9 ha suuruiselle alueelle osoitteeseen Siltaniitynkuja 1b. Suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2025 loppuun asti.
- Hankkeen aloituskokous järjestettiin 17.1.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja kaavoitus tuli vireille 20.02.24 numerolla 002590.
 - Mieli-piteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 25.3.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.
 - Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.4.2024, paikalla oli edustajat asemakaavoituksesta ja Senaatti-kiinteistöiltä.
 - Hankkeen toinen kaavakokous järjestettiin 19.8.2024
 - Hankkeen kolmas kaavakokous järjestettiin 16.10.2024
 - Hankkeen neljäs kaavakokous järjestettiin 19.11.2024
 - Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
 - Asemakaavaehdotusta esiteltiin asukastilaisuudessa 16.1.2025. Tilaisuudessa oli mukana suunnittelijoita Vantaan kaupungilta sekä edustajia Senaatti-kiinteistöiltä ja Maahanmuuttovirastolta.
 - Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 13.1.-11.2.2025 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 12 kappaletta ja niitä saatiin 4 kappaletta. Asemakaavamuutosehdotuksesta ei saatu muistutuksia.
- Nähtävillä olon jälkeen Senaatti-kiinteistöt on muuttanut hankkeen viitesuunnitelmaa vastaamaan säilöönottoyksikön päivitettyä suunnitelmaa. Muutoksia suhteessa nähtävillä olleeseen kaavaan on tullut rakennusalan ulottuvuuksiin, ulkoilualan pinta-alaan, pysäköintialueen laajuuteen, maanalaisiin tiloihin sekä muurin sijaintiin. Muutokset ovat merkittäviä ja siksi asemakaavaehdotus asetetaan uudestaan nähtäville.
- Muutokset suhteessa 13.1.-11.2. nähtävillä olleeseen kaavaan:
 - Rakennusaloja on muutettu
 - Muurin määräyksiä on korjattu
 - Puistomuuntamon tilavaraus on muutettu yhdyskuntatekniselle huollolle varatuksi rakennusosalaksi
 - Melumääräyksiä on täsmennetty vastaamaan päivitettyä meluselvitystä.
 - Kaavaan on lisätty määräys ekologisen kompensaation toteuttamisesta.
- Asemakaavamuutosehdotuksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:
 - On lisätty uusi viitesuunnitelma kuvineen
 - Kaavaselostukseen on lisätty maaperän haitta-ainetutkimuksen tulokset
 - Selostukseen on lisätty päivitetty meluselvitys, hulevesisuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.
 - Selostukseen on lisätty selostus siitä, millä periaatteilla luonnonarvohehtaarit lasketaan.

- Hankkeen viides kaavakokous järjestettiin 7.3.2025

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	23
4. Asemakaavan kuvaus.....	24
4.1 Kaavan rakenne.....	24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
4.3 Aluevaraukset.....	26
4.4 Kaavan vaikutukset.....	27
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	35
5. Asemakaavan toteutus.....	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	37
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	39
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	44

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset, 3.6.2025
- Asemakaavan tilastolomake, 3.6.2025
- Vihertehokkuuslaskelma, A-insinöörit 11.4.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan väestötilastot 2023/2024, Vantaan kaupunki 2024
- Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, Vantaan kaupunki 2020
- Vantaan väestöennuste 2024, Vantaan kaupunki 2024
- Siltaniitynkuja 1b, vesihuollon yleissuunnitelma 19.8.2024
- Siltaniitynkuja 1b Viitesuunnitelman liite: asemapiirros, UKI Arkkitehdit, 11.4.2025
- Siltaniitynkuja 1b Viitesuunnitelman liite: alueleikkaukset, UKI Arkkitehdit, 11.4.2025
- Siltaniitynkuja 1b Viitesuunnitelman liite: pihasuunnitelma, A-insinöörit, 11.4.2025
- Siltaniitynkuja 1b, Viitesuunnitelman liite: näkymäkuvat, UKI Arkkitehdit, 11.4.2025
- Siltaniitynkuja 1b, Viitesuunnitelman liite: Meluselvitys, A-insinöörit, 24.4.2025
- Vantaa Siltaniitynkuja 1b Luontolausunto. Ympäristösuunnittelu Enviro, 11.10.2024
- Siltaniitynkuja 1b maaperän haitta-ainetutkimukset, Sipti environment 16.1.2025
- Työpaikat Vantaalla 2012-2022, Vantaan kaupunki 2024

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Nykyiset säilöönottoyksikön toimitilat Helsingin Metsälässä eivät enää vastaa toiminnan tarpeisiin ja ne tulevat poistumaan käytöstä vuoden 2028 loppuun mennessä.

Säilöönottoyksikkö on laajuudeltaan noin 6 500 k-m² ja se mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Rakennus on korkeudeltaan nelikerroksinen ja alueella on useita oleskelupihoja.

Tavoitteena on luoda alueelle sen ominaispiirteisiin tukeutuva kokonaisuus sekä laadukas kaupunkikuva. Maisemointiin kiinnitetään erityistä huomiota, ja puita pyritään säästämään mahdollisimman paljon. Alueella sijaitsevalle avokalliolle osoitetaan suojelumerkintä. Tontilla järjestetään hulevesien viivytystä. Saksalaisen sotilashautausmaan suuntaan säilytetään riittävän leveä suojavyöhyke ja hautausmaan vanha kivimuuri merkitään rakennushistorialliseksi rakennelmaksi.

Hanke kuuluu Vantaan kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

Kaavatyön yhteydessä tehdään tonttijako.

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös ekologisen kompensaation toteuttamisesta.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan suuralueella Itä-Hakkilan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Lahdenväylän ja Lahdentien, opaskoirakoulun ja saksalaisen sotilashautausmaan väliselle alueelle. Lahdenväylän länsipuolella on Honkanummen hautausmaa. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Vantaan vankila, jonka eteläpuolella on Kaskelan pientaloasutusta. Itä-Hakkilan pientaloalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella. Alueelta on 8 minuuttia Jokiniemen poliisiasemalle, 25 minuuttia Pasilaan, 13 minuuttia lentoasemalle.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu osat Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä osoitteessa Siltaniitynkuja 1b.

Alueen pinta-ala on noin 1,94 hehtaaria.



Kuva 2. Asemakaava-alueen sijainti (punainen viiva) ilmakuvassa.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu kahden vilkkaasti liikennöidyn tiealueen väliin. Alue on nykytilassaan metsää. Alueen pohjoispuolella sijaitsee opaskoirakoulu ja eteläpuolella saksalainen sotilashautausmaa ja vankila. Alueen maasto on kumpuilevaa, paikoitellen on maanpinnalta nousevia kallioalueita. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut pääasiallisesti metsää.

Luonto ja eläimet

Alueella esiintyvä luontotyyppi on pääosin tuoretta kangasmetsää. Osa alueesta on kalliometsää sekä osa on pienialaisesti lehtomaista kangasta. Metsäluontotyypit ovat kehitysluokaltaan uudistuskypsää tai varttunutta kasvatusmetsää. Rakennepiirteiltään alueen luontotyyppien puusto on keskimäärin hyvää ja luontotyypeillä esiintyy kohtalaisesti järeää puustoa. Lahopuustoltaan luontotyypit ovat niin ikään kohtalaisia sisältäen vain vähän lahopuuta. Kasvillisuuden edustavuus luontotyypeillä on hyvä ja vieraslajeja esiintyy vain osalla aluetta pääosin yksittäisinä esiintyminä. Ihmisvaikutus luontotyyppien tilaan on kohtalaista muodostuen pääosin syntyneistä poluista ja maaston kuluneisuudesta.

Kokonaisuudessaan alueen luontotyyppien ekologinen tila on kohtalainen ja hankealueella esiintyy luontoarvoa yhteensä 1,3 luonnonarvohehtaaria (hha).



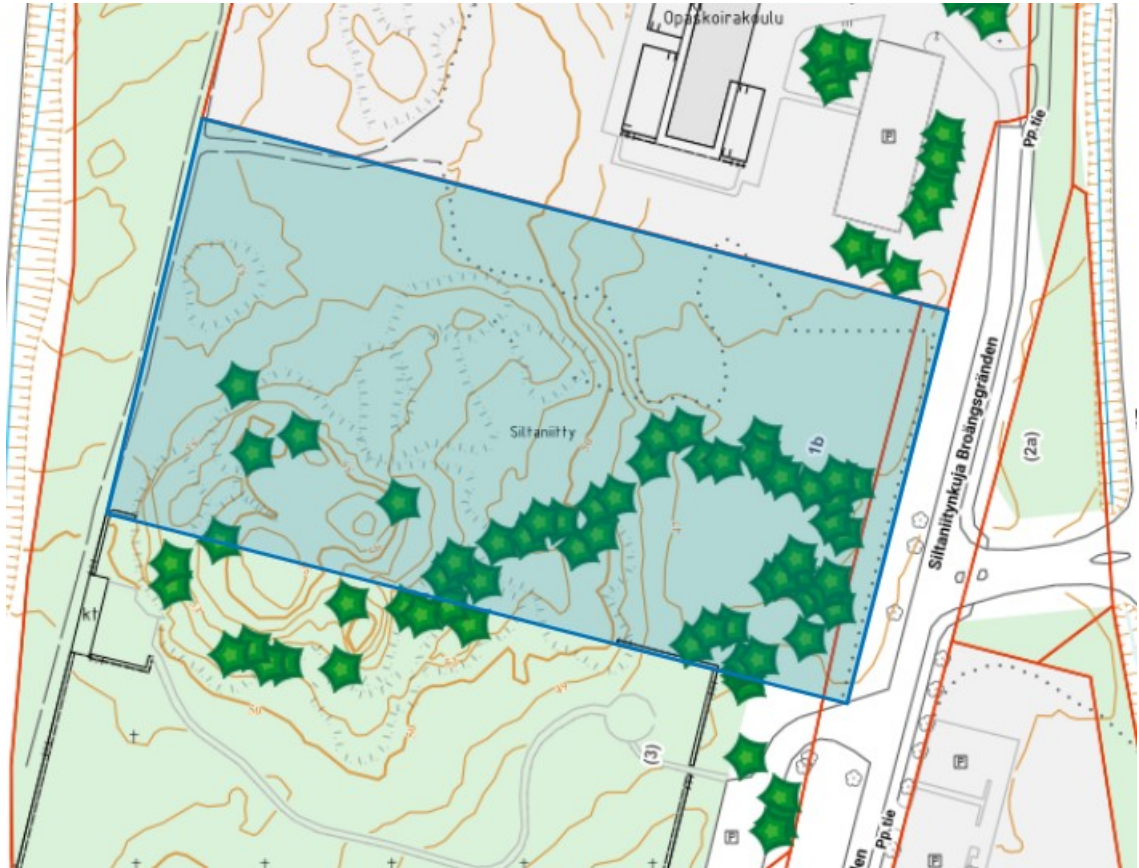
Kuva 3. Näkymä kaava-alueen pohjoisreunalta keväällä 2024. Lähde: Liito-oravaselvitys, Ympäristö-suunnittelu Enviro Oy, © Saara Karjalainen.

Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Maastokäynnillä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n tai 3 luvun 2 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Kaavamuutosalueella ei ole kohteita, jotka täyttäisivät maakunnallisten LAKU-kohteiden tai METSO-ohjelman kriteerit. Alueella ei todettu myöskään uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Maastokäynnillä ei tehty havaintoja huomionarvoisista putkilokasvilajeista. Selvitysalueella ei arvioitu olevan uhanalaisten tai muiden huomionarvoisten lajien kannalta tärkeitä elinympäristöjä tai esiintymispaikkoja. Alueen kalliot ovat pienialaisia, eikä niillä esiinny esimerkiksi huomionarvoisten perhoslajien toukkien ravintokasveja. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Alueelta on kartoitettu maisemallisia merkittäviä puita. Alueen kaupunkikuvalliset arvopuut ovat mäntyjä. Niiden sijainti näkyy alla olevassa karttaotteesta.



Kuva 4. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuvalliset arvopuut.

Liito-orava

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy on selvittänyt kaava-alueen liito-oravatilannetta. Selvitysalueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa aiempia havaintoja liito-oravasta. Kevään maastoinventointi tehtiin 30.4.2024, jolloin maasto oli lumeton. Selvitysalue käveltiin kattavasti läpi ja liito-oravan jätöksiä etsittiin sopivien pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Selvitysalueelta ei löydetty liito-oravan papanoita tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Alueen pohjoisreunalla, kiinteistörajan tuntumassa, on pienellä alalla liito-oravalle sopivaa puustoa: kookasta haapaa, nuoria kuusia suojapuina sekä lähetyillä myös ravinnoksi kelpaavaa nuorta lehtipuustoa. Kookkaimmista haavoista ainakin yhdessä oli kolo. Liito-oravalle soveltuvat puustoiset kulkuyhteydet selvitysalueelle ovat heikot. Lännen suunnasta liito-orava voisi levittäytyä tunnetuilta elinalueiltaan, mutta Lahdenväylän ylitys on haastava. Idästä päin Lahdentien ylitys voisi olla kadunvarsipuiden avulla mahdollista, mutta Lahdentien itäreunalla puusto on matalaa ja mäntyvaltaista, liito-oravalle epätyypillistä ja kulkuyhteytenä haastavaa. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 20.5.2024)

Lepakot

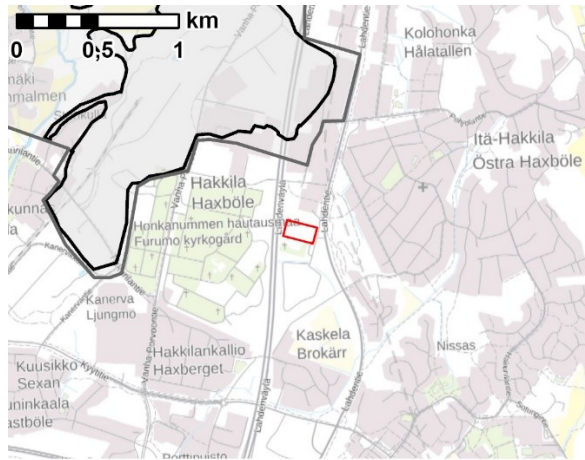
Selvitysalue on lepakoille soveltuvaa saalistusympäristöä, mutta kohteen luonteesta ja pienestä pinta-alasta johtuen on todennäköistä, ettei se ole lepakoiden kannalta tärkeä ruokailualue. Alueella ei todettu lepakoiden talvehtimis- tai piilopaikoiksi soveltuvia kohteita. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Linnut

Selvitysalueen sijainnin, luonnonolojen ja pienen pinta-alan perusteella on epätodennäköistä, että alueen pesimälinnustoon kuuluisi uhanalaisia tai muita huomionarvoisia lajeja. Kohteella ei arvioitu olevan erityistä merkitystä pesimälinnuston kannalta. (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 11.10.2024)

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueeseen. Valkeälähteen pohjavesialue sijaitsee noin 500 metrin päässä asemakaava-alueesta.



- Pohjavesialueen raja
- Pohjavesialueen osa-alueen raja
- Pohjavesialueiden välinen raja
- Varsinaisen muodostumisalueen raja

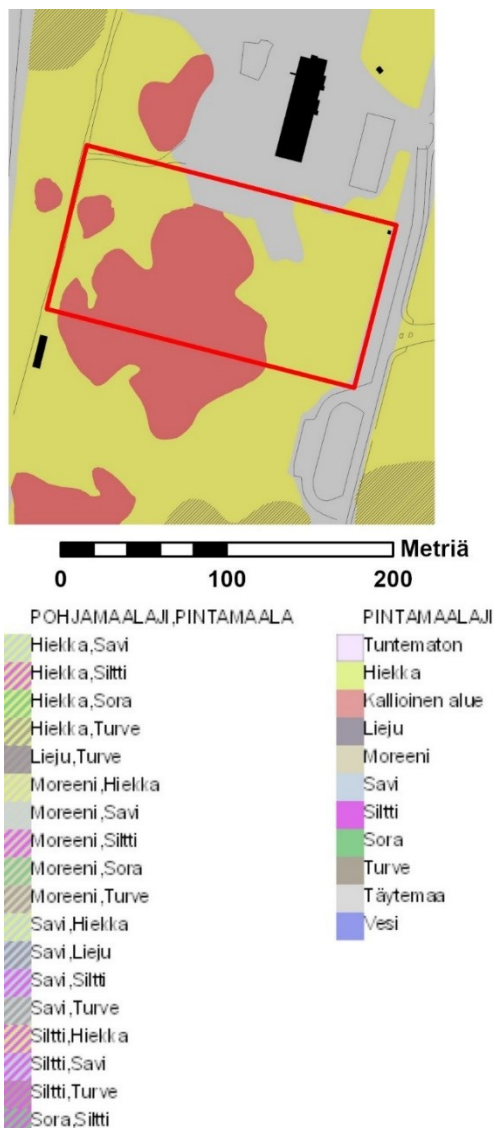
Kuva 5. Pohjavesialueen rajaus sekä suunnittelualueen rajaus (punaisella).

Maaperä ja topografia

Asemakaava-alueen maanperä muodostuu hiekasta, kalliomaasta sekä pieniltä osin täytemaasta. Alueella on suuret korkeuserot tontin länsi- ja itäpäädyissä tontin länsiosan ollessa noin tasossa +55,8 mmpy ja itäpäädyn ollessa noin tasossa +46,5 mmpy.



Kuva 6. Kalliopaljastuma alueen länsiosassa. Lähde: Luontolausunto, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, © Marko Vauhkonen.



Kuva 7. Kaava-alueen ja sen ympäristön maalajit (vasemmalla) ja korkeusmalli (oikealla).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Itä-Hakkilassa asui vuoden 2023 lopulla 2721 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena viimeisten 10 vuoden aikana, pieniä heilahteluja on ollut vuosittain. Hakunilan suuralueen aluetta tarkasteltaessa Itä-Hakkilassa sijaitsee suhteellisesti eniten eläkeikäisiä ja vähän lapsia. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku oli 30983 henkeä vuoden vaihteessa 2023-2024, missä on kasvua reilut 1200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana. (Vantaan väestötilastot 2023/2024, Vantaan kaupunki 2024)

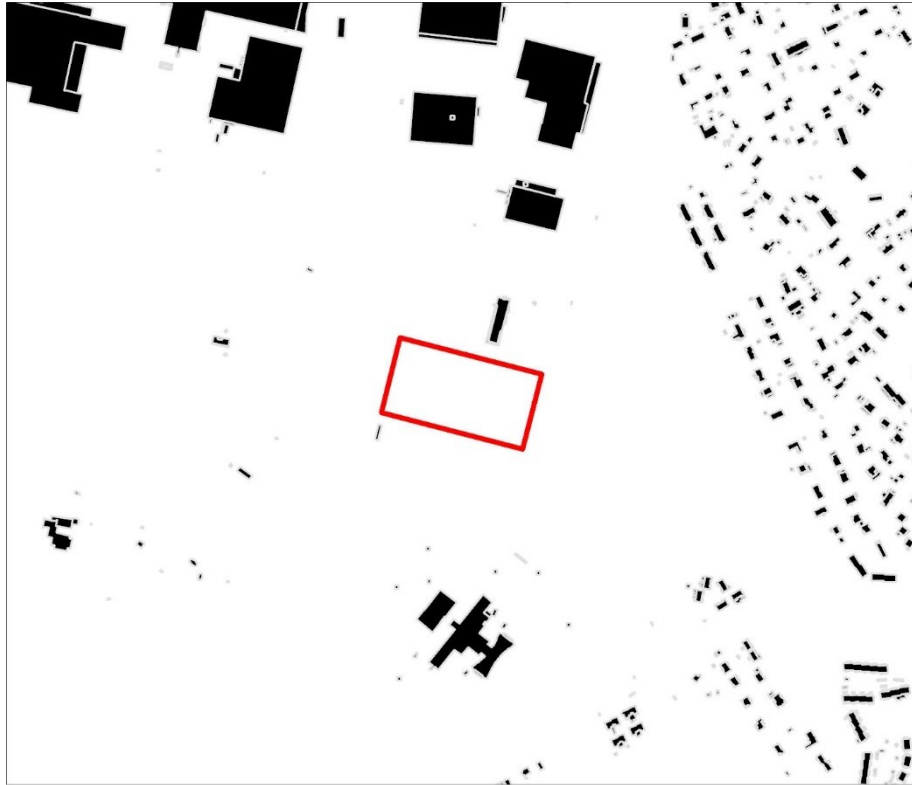
Alue on pientalovaltaista ja siellä asuu lapsiperheitä. Lähin asuinalue sijaitsee noin 400 metrin päässä kaava-alueelta.

Palvelut ja työpaikat

Itä-Hakkilan kaupunginosassa oli 637 työpaikkaa vuonna 2022. Työpaikkojen määrä alueella on hitaasti kasvanut viimeisten 10 vuoden aikana. Alueella on lähinnä teollisuusalan työpaikkoja, mutta myös julkisen palvelun työpaikkoja kouluissa ja päiväkodeissa. (Työpaikat Vantaalla 2012-2022, Vantaan kaupunki 2024)

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee nykyisin rakentamattomalla metsäalueella Lahdenväylän ja Lahdentien välissä. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Itä-Hakkilan teollisuusalue ja Lahdentien itäpuolella sijaitsee pientaloalue. Suunnittelualueen läheisimmät rakennukset ovat pohjoispuolella opaskoirakoulu ja eteläpuolella Vantaan vankila.



Kuva 8. Rakeisuuskartta alueesta ja kaava-alueen rajausta punaisella.

Kaupunkikuva

Kaava-alue sijaitsee Itä-Hakkilan teollisuusalueen eteläpuolella. Alueen kaupunkikuvassa näkyy matalat ja laajat teollisuushallit. Lahdentieltä etelästä päin saavuttaessa alue on pitkälti rakentamaton. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitseva, vuonna 2002 valmistunut punatiilinen Vantaan vankila jää tienvarsimetsikön taakse piiloon. Myös kaava-alueen kohdalla Lahdentieltä katsottaessa alueen yleisilme on harvaan rakennettua ja metsäistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue rajautuu etelärajaltaan saksalaiseen sotilashautausmaahan, joka on rakennusperintökohde. Kyseessä on Suomessa ensimmäisessä ja toisessa maailmansodassa kuolleiden saksalaisten sotilaiden hautausmaa. Metsäinen hautausmaa-alue on rajattu kivimuurilla ja alueelle kuljetaan vuodelta 1954 peräisin olevan portin kautta, jossa on kuvanveistäjä Gustav Sveitsin veistoksia. Sotilashautausmaa on inventoitu ja tutkittu ja tietoja on saatu myös Saksasta.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Alueella ei ole virkistysellistä arvoa Lahdenväylän läheisyyden ja sieltä kantautuvan melun takia. Alueella on kuitenkin metsäpolkuja, joita läheisen opaskoirakoulun koiranulkoiluttajat lähinnä käyttävät.

Liikenne

Kaava-alueelta on hyvät liikenneyhteydet Lahdentielle. Lähin liittymä Lahdenväylälle sijaitsee suunnittelualueesta pohjoiseen Koivukylänväylältä. Lahdentiellä kulkee bussiliikenne ja Lahdentien varrella on kevyen liikenteen väylä tien itäpuolella. Kaava-alueelle tulee lähinnä työmatkaliikennettä ja huoltoliikennettä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Lahdentiellä.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³.

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

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Lahdentiellä.

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet kootaan keräilyviemäreillä alueen eteläpuolelle rakennettuun Lahdentien d800 jätevesien runkoviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemäriissä etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit Lahdentiellä.

Hulevedet johdetaan alueen hulevesiviemäreiden kautta kaavamuutosalueen vieressä virtaavaan Itä-Hakkilanojaan ja edelleen Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviken'in lahdessa.

Kaukolämpö

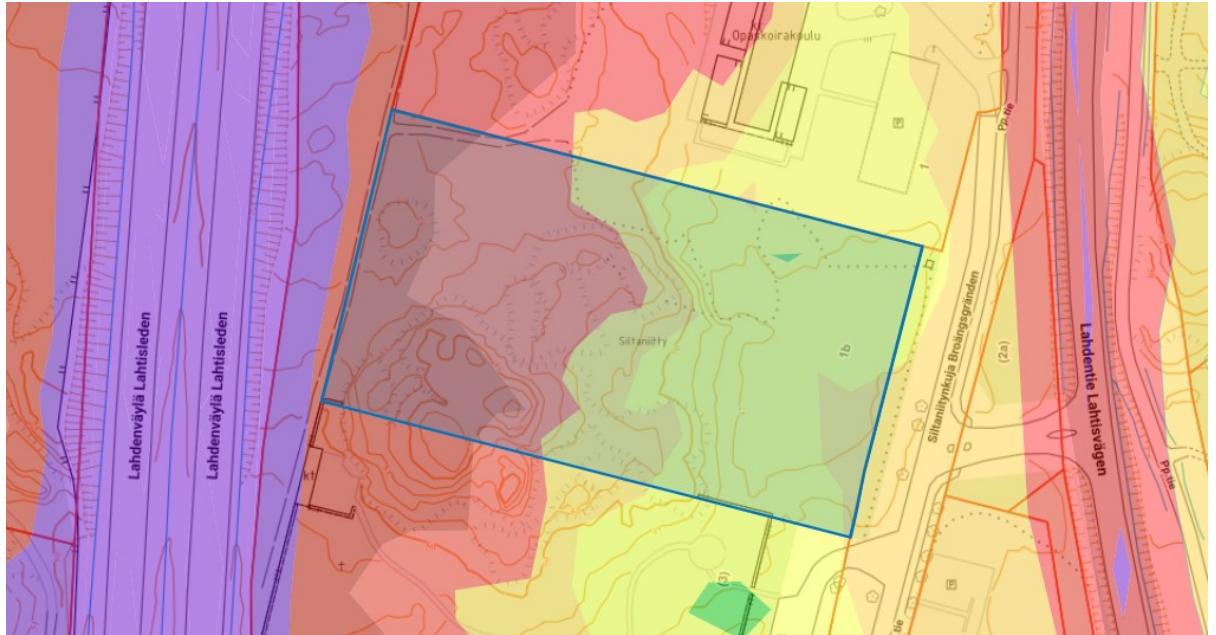
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lahdentien länsipuolella Lahdentien ja Siltaniitynkujan välistä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on kaava-alueen koilliskulmassa. Kaavamuutosalueen koilliskulmassa sijaitsee niin ikään myös Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n puistomuuntamo.

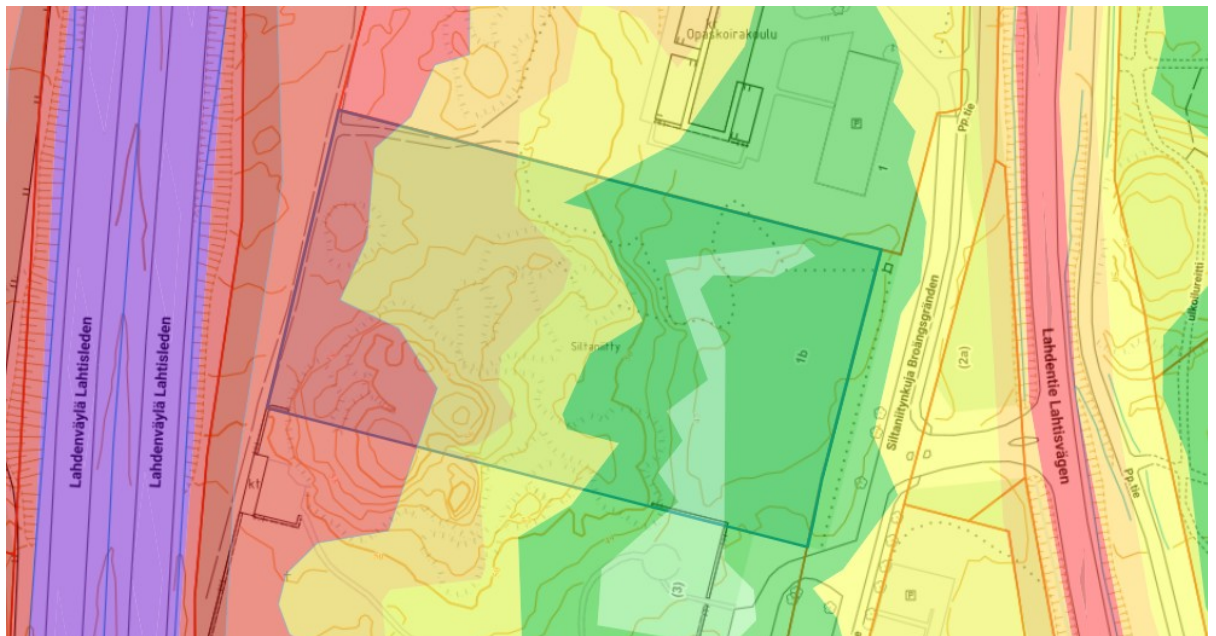
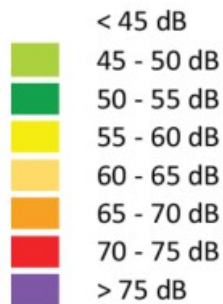
Ympäristöhäiriöt

Alueen suurin melunlähde on Lahdenväylä. Kaava-alueen korkein melutaso on lähinnä Lahdenväylää 70-75 dB (päiväarvot). Lahdentielle päin mentäessä melutasot pienenevät ollen kaava-alueen itäpäädyssä 55-60 dB (päiväarvot). Yöllä korkeimmat melutasot ovat lähellä Lahdenväylää 65-70 dB.



Kuva 9. Tieliikenteen melutasot päiväarvoilla nykytilanteessa.

Selite



Kuva 10. Tieliikenteen melutasot yöarvoilla nykytilanteessa.

Pilaantuneet maat

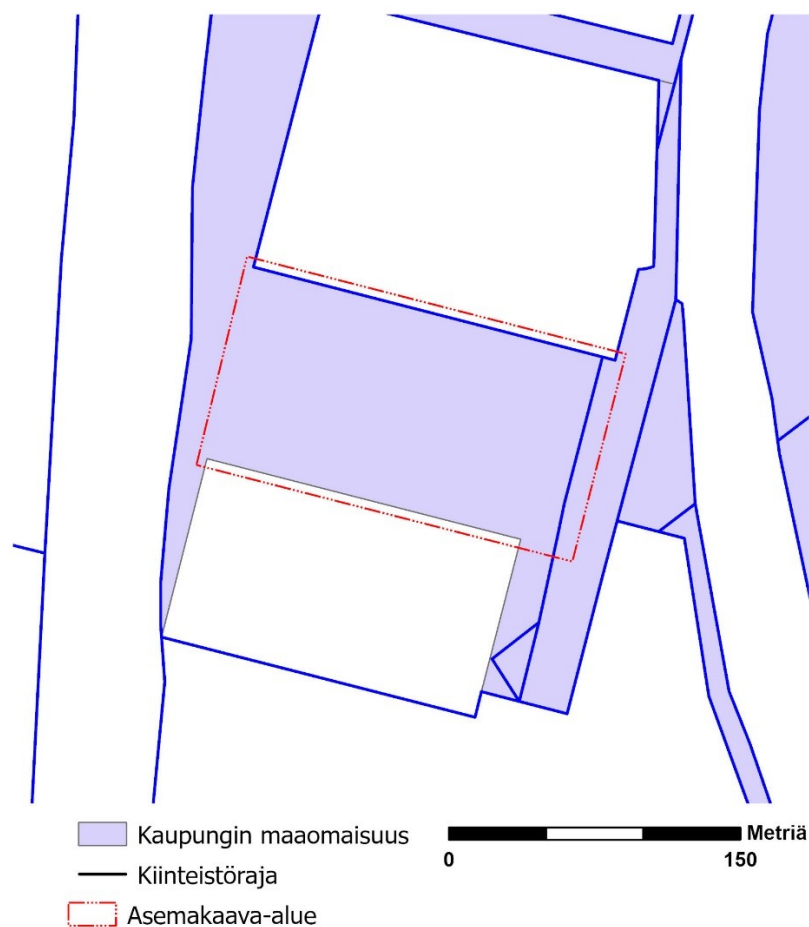
Kaava-alueen pohjoispuolen tontilta on tiedossa aiempia pilaantuneita maita osoitteessa Siltaniitynkuja 1 (opaskoirakoulun alue): tontin Rivitalon päädyssä on sijainnut kaatopaikkajätettä sisältävä alue (kunnostettu 5/2004). Kyseisen alueen täyttömaan raskasmetalli- ja mineraaliöljypitoisuudet ovat taustatasoa eikä alueella ole tiedossa kemiallisesti pilaantunutta maata. Lisäksi rivitalon mikrobipitoisuudet ovat olleet alhaisia. Pilaantunut alue osuu pieniltä osin myös asemakaavamuutosalueelle.

Alueelta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimus (Sipti Environment Oy 16.1.2025). Selvityksen perusteella kohteesta otetuista näytteistä teetetyissä laboratorioanalyysissä todettiin VNa 214/2007 kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenia (1 näyte), antimonia (3 näytettä) ja lyijyä (5 näytettä). Kolmessa näytteessä lyijypitoisuus ylitti kynnysarvon lisäksi myös alemman ohjearvon. Lyijy- ja antimonipitoisuudet todettiin noin 0,1 metrin paksuisessa pintahumuskerroksessa. Kohonnut arseenipitoisuus todettiin luonnonsavessa.

Kohteen suunnitellussa tulevassa käyttötarkoituksessa on mahdollisuus, että haitta-aineista aiheutuu terveysriski kohteen käyttäjille. Kohteesta suositellaan tehtäväksi tarkempi kohdekohtainen riskinarvio ja siihen perustuva puhdistussuunnitelma, jotka voidaan liittää Uudenmaan ELY-keskukselle tehtävään ilmoitukseen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Ilmoitus on lähetettävä viimeistään 45 vuorokautta ennen puhdistamisen aloittamista.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 11. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maanomistustilanne. Kaava-alue (rajattu punaisella) on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

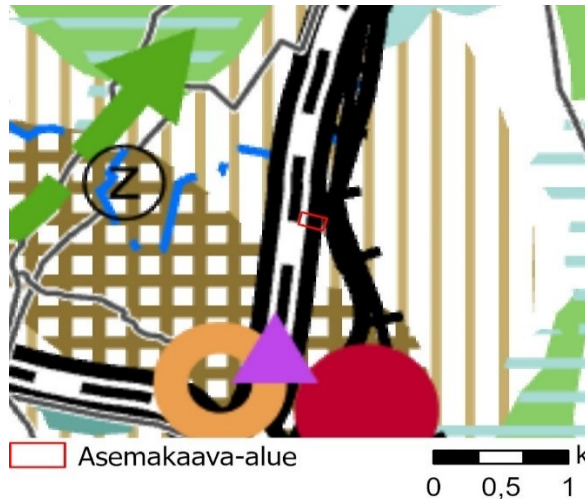
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään työpaikkojen hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

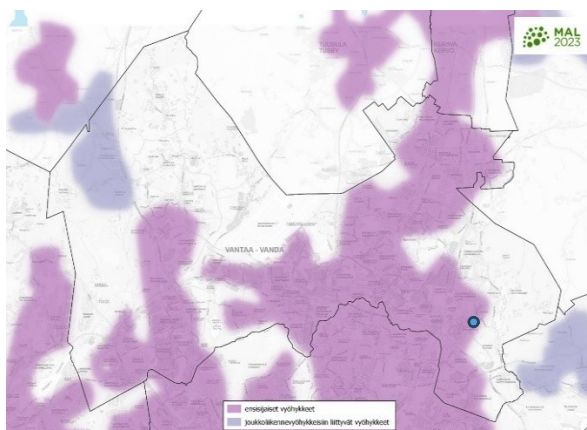
Maakuntakaava



Uusimaa-kaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (keltainen pystyrasteri). Sen länsipuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie Lahdenväylä ja itäpuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie Lahdentie, jonka varteen on osoitettu yhdysrata Vuosaareen. Alueen eteläpuolella pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä sijaitsee Lahdenväylän ja Kehä III:n risteys, joka on kaavoitettu kaupan alueeksi (keltainen rengas), joukkoliikenteen vaihtopaikaksi (violetti kolmio) sekä keskustatoimintojen alueeksi, keskus (punainen ympyrä).

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 merkittävien maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

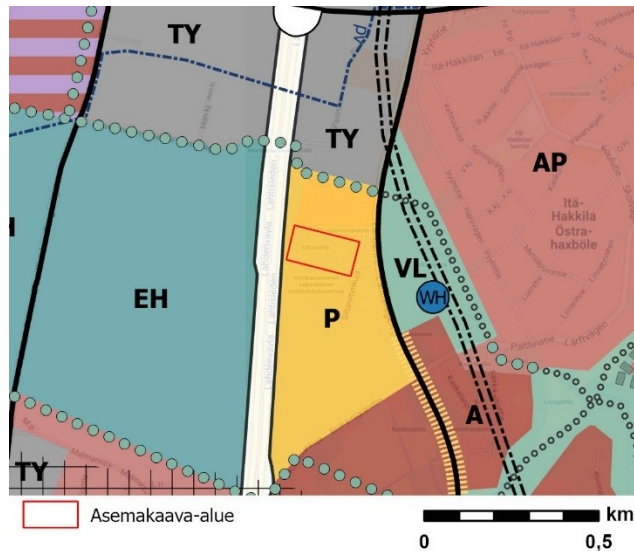


Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja

ehkäistään alueellista eriytymistä 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 (Kv 25.1.2021) kaava-alue on palveluiden ja hallinnon alueetta (P).

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Lahdenväylän liikennealue (L) ja Lahdenväylästä länteen on Honkanummen hautausmaa-alue (EH). Alueen pohjoispuolella on itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys sekä tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY). Palveluiden ja hallinnon (P) alueen eteläpuolella on asuinalue (A). Alueen itäpuolella kulkee Lahdentie ja sen itäpuolella on lähivirkistysalue (VL), jolle on esitetty hulevesitulva-allas (WH). Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulkeva Lahdentien osa on merkitty osaksi katukuvan kehittämisvyöhykettä (keltainen rasteri).

Asemakaava



Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoalue (VP(P)). Alueella on voimassa Kaskela asemakaava nro: 940500 (KV 19.3.1984, YM 21.05.1985). Alueen pohjoispuolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA1) ja eteläpuolella on hautausmaa-alue (EH(H)). Hautausmaa-alueen itäpuolella on yleinen pysäköintialue (LP). Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkeva Lahdenväylä on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunkitalautakunta on päättänyt 25.10.2023 kokouksessaan myöntää Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen noin 1,9 hehtaarin suuruiselle alueelle osoitteessa Siltaniitynkuja 1b säilöönottoyksikön sijoittamisen tutkimiseksi alueelle. Mahdollisen myöhemmän tonttikaupan ehtona on, että kaupungilla on mahdollisuus saada ostettua Senaatti-kiinteistöjen omistamat tontit 61304/3 ja 4 Tikkurilassa. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002590 ja kaavoitus tuli vireille 20.2.2024.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.12.2024 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 13.1-11.2.2025 välisenä aikana.

Kaavamuutos on asemakaavoituksen työohjelmassa 2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutoksen hakijat, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, sekä ne, jotka katsovat olevansa osallisia. Lisäksi osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, energia- ja tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, HSY, Uudenmaan ELY, Liikennevirasto, Vantaan kaupunginmuseo, Uudenmaan liitto sekä 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 12 mielipidettä.

Mielipiteet (tiivistelmät):

Caruna Oy: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Fingrid: Ei kommentoitavaa. Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES: Tukesilla ei ole lausuttavaa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Alueella ei sijaitse Tukesin valvonnassa olevia kemikaalikohteita.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Asemakaavamuutosalueen Siltaniityn VP(P) koilliskulmassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy puistomuuntamo M2481.

Asemakaavatyössä tulee huomioida muuntamon sijainti ja sen mahdollinen saneeraustarve Migrin uuden yksikön sähköistämisen tarpeita ajatellen. Asemakaavakarttaan tulee merkitä muuntamon nykyinen sijainti muuntamon ohjeellisella rakennusalan vm- kaavamerkinnällä sekä huomioida muuntamon uudelleen rakentaminen nykyisen viereen alueen käyttöä suunnitellessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämpöön Siltaniitynkujalta.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaillla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee saksalainen sotilashautausmaa, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Kyseessä on Suomessa ensimmäisessä ja toisessa maailmansodassa kuolleiden saksalaisten sotilaiden hautausmaa. Uutta rakentamista ei pidä osoittaa suoraan hautausmaan rajojen viereen, vaan hautausmaan ja säilöönottoyksikön väliin tulisi jättää riittävän kokoinen suojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä tulisi säilyttää nykyistä metsää ja mahdollisesti täydentää sitä, jolloin kontrasti vankilamaisen muurin ja metsäisen hautausmaan välillä olisi mahdollisimman vähän häiritsevää.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL: Ei lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Alueen yleinen vesihuolto on rakennettu. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Itä-Hakkilan omakotiyhdistys ry: Alueen asukkaat toivovat, että Migrin talteenottoyksikkö voitaisiin sijoittaa toiseen paikkaan, joka ei olisi niin keskellä asutusalueita. Itä-Hakkilan alueen tonttien omistajat ovat huolissaan hyvämaineisen, lapsiperhevaltaisen alueen tulevaisuudesta, jos Migrin säilöönottoyksikkö sijoitetaan suunnitellulle paikalle. Alue on ollut kuuluisa matalasta rikollisuusasteesta ja tällainen suunnitelma ei vakuuta alueen asukkaita. Erään tietolähteen mukaan yksi vaihtoehto sijoituspaikaksi olisi Tuusulan Jokelassa. Kun kyseiselle Itä-Hakkilan alueelle mahdollisesti tulevaisuudessa joitain rakennuksia suunnitellaan, niin tulisi ottaa huomioon seuraava asia. Rakennukset tulisi sijoittaa siten, että ne toimivat samalla meluaitana Itä-Hakkilaan päin. Saksalaisella hautausmaalla on kaunis kiviholvi, jossa käynti on nykyisin lähes mahdotonta Lahdenväylän liikennemelun johdosta, joten samassa yhteydessä olisi suotavaa rakentaa kyseiselle kohdalle vaikka matalampikin meluaita.

Yksityishenkilö 1: Itä-Hakkila on tunnettu lapsiperheiden suosimana alueena, jonka vuoksi olen huolissani kaavan vaikutuksesta alueen rauhallisuuteen sekä varsinkin turvallisuuteen. Uskon, että maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikölle on myös muita mahdollisia sijainteja.

Yksityishenkilö 2: Asun kyseisen kaavamuutosalueen läheisyydessä ja pelkään alueen muuttuvan entistä turvattomampaan suuntaan. Idyllisellä Itä-Hakkilan pientaloalueella varkaustapaukset ovat lisääntyneet viimevuosien aikana ja kyseinen hanke lisää mielestäni entisestään alueen turvattomuutta. Alueella on jo vankila, eikä se jo yksissäänkin riitä syyksi sille, että alueen mainetta ei pidä heikentää yhtään enempää kuin sitä on jo nyt heikennetty. En halua, että yhteisiä verorahojamme käytetään kyseiseen hankkeeseen. Vantaalta löytyy varmasti muitakin jo valmiita tiloja, joissa kyseistä maahanmuuttoviraston toimintaa voidaan harjoittaa.

Yksityishenkilö 3: Miksi tällaisia laitoksia pitää pystytellä näin lähelle lapsiperhealueita? Mitä tämä yksikkö tekee minun asuntoni arvolle? Kyllä Suomesta löytyy monta parempaakin paikkaa, jossa tämä ei vaikuttaisi kenenkään elämään millään tavalla. Tällä suunnitelmalla tämä tulee vaikuttamaan monien ihmisten elämään ja ei millään hyvällä tavalla.

Yksityishenkilö 4: tämä kaava on täysin vastuuton nyt, kun ilmaston lämpeneminen on jo ylittänyt kriittisen 1,5 asteen rajan ja jokainen hiilinielu on tarpeellinen. Kaupungin alueella on tyhjiillään olevia rakennuksia huomattava neliöpinta-ala, joka saadaan hyötykäyttöön, jos niin halutaan. Tämä on ehdottomasti selvittettävä ja tehtävä kokonaisarvio tilojen hyödyntämisestä.

Yleisötilaisuudet

Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.4.2024, paikalla oli edustajat asemakaavoituksesta ja Senaatti-kiinteistöiltä.

Hanketta, asemakaavaehdotusta ja hankkeeseen liittyvää ekologista kompensatiota esiteltiin asukastilaisuudessa Itä-Hakkilan päiväkodilla 16.1.2025. Paikalla oli edustajat Vantaan kaupungilta, Senaatti-kiinteistöiltä sekä Maahanmuuttovirastolta. Tilaisuuteen osallistui 15 henkilöä.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.12.2024 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 13.1-11.2.2025 välisenä aikana. Lausuntoja

pyydettiin 12 kappaletta ja niitä saatiin 4 kappaletta. Asemakaavamuutosehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Lausunnot ja vastineet tiivistettyinä:

Vantaan kaupunginmuseo:

Asemakaavassa on museon näkökulmasta huomioitu alueen kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva riittävällä laajuudella.

Kaavoittajan vastine:

Ei toimenpiteitä.

Vantaan Energia Oy:

Asemakaavan muutosalueen koilliskulmassa tiealueella sijaitsee puistomuuntamo M2481.

Muuntamon sijainti ja mahdollinen saneeraustarve tai sen uudelleen perustaminen nykyisen sijainnin viereen tulee huomioida alueen tilavarauksissa. Muuntamolle tulisi asettaa asemakaavakartalle sen rakennusalaan osoittava kaavamerkintä.

Kaavoittajan vastine:

Nähtävillä olleessa kaavakartassa on kaava-alueen koilliskulmassa esitetty puistomuuntamon tilavaraus korttelialueella. Nähtävillä olleessa kaavakartassa tilavaruksen teksti ”vm” on epähuomiossa tippunut pois kaavakartalta. Puistomuuntamo merkitään yhdyskuntatekniselle huollolle varatuksi alueeksi päivitettyssä kaavassa.

Uudenmaan ELY-keskus:

ELY-keskus muistuttaa, että asemakaavoituksessa tulee huomioida liikenteen melu eikä kaavoittaa melulle herkkiä toimintoja melualueelle. ELY-keskus tuo esille, että selostuksen perusteella melutason ohjearvot ylittyvät suurelta osin kaava-alueen liikuntaan ja virkistyskäyttöön osoitetulla alueella. ELY-keskus huomauttaa, että kaavan valmistelun yhteydessä tulee huolehtia siitä, että alueella on riittävästi myös melulta suojattuja ohjearvot täyttäviä oleskelualueita ja asiasta tulee kaavassa antaa tarvittavat määräykset. ELY-keskus tuo esille, että kaavaselostuksen mukaan alueelle on laadittu meluselvitys, jota ei ole kuitenkaan liitetty kaava-aineistoon. ELY-keskus muistuttaa, että kaavaratkaisun kannalta merkityksellisen selvitysaineiston tulee olla osallisten käytettävissä kuulemisaikana.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa on huomioitu hulevedet ja niiden käsittely. ELY-keskus muistuttaa, että hulevesiä ei tule johtaa valtatie 4 suuntaan.

ELY-keskus lausuu, että jatkosuunnittelussa tulee huomioida saksalaisen sotilashautausmaan kulttuurihistorialliset arvot, eikä asemakaavan muutos saa heikentää niitä. ELY-keskus toteaa, että vanha kiviaita on suojeltu asianmukaisella määräyksellä ja merkintätapana on mahdollista käyttää myös aita.

Kaavoittajan vastine:

Hankkeen viitesuunnitelmaa on päivitetty nähtävillä olon jälkeen ja ulkoilun alueen laajuus ja sijainti on muuttunut. Oleskelualue on merkitty kaavassa ohjeellisella rajauksella. Meluselvitys on päivitetty uuden tilanteen mukaiseksi. Päivitetyn meluselvityksen mukaan päivääjän keskiäänitasolle annettu ohjearvotaso 55 dB alittuu yli 50 % kattavuudella kohteen perhepihoilla, sekä leikkiin tarkoitetuilla alueilla, kun ympäröivän muurin korkeus on 8 metriä.

Kaavamääräys muurin korkeudesta muutetaan muotoon: *Muuri saa olla pääasiallisesti 8 metriä korkea, mutta tätä korkeammat ratkaisut ovat sallittuja, jos sillä todistetusti voidaan parantaa oleskeluun tarkoitettujen pihajärjestelmien melutasoa. Meluselvitys tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.*

Päivitetyn meluselvityksen tiivistelmä karttoineen on esitetty kaavaselostuksessa. Päivitetty meluselvitys lisätään kaavan verkkosivulle uudelleenkuulemista varten. Hulevedet tullaan johtamaan Lahdentien suuntaan. Kaava-alueen maa viettää itään, jolloin se on luonnollinen suunta johtaa hulevesiä.

Saksalainen sotilashautausmaa on huomioitu kaavassa varaamalla sen ja muiden toimintojen väliin riittävästi tilaa. Näin turvataan se, ettei muuriin kohdistu riskejä tontin rakentamisen aikana. Vantaan kaupunginmuseo on ohjeistanut kaavamääräyksen merkintätavan valinnassa eikä merkintään ole tarpeen tehdä muutosta.

Suomen luonnonsuojeluliitto Uudenmaan piiri ry.:

Luonnonsuojeluliitto tuo esille, ettei kaavaselostuksesta käy ilmi onko luontotyypeille aiheutuvaa heikennystä yritetty ensisijaisesti välttää etsimällä hankkeelle muita vaihtoehtoisia rakentamiskohtia kuin nykyisessä voimassaolevassa asemakaavassa puistoksi (P) tarkoitettu metsäalue ja jos on, miksi vaihtoehtoista sijaintia ei ole löydetty ja aiheutuvaa haittaa vältetty.

Luonnonsuojeluliitto sanoo, että kaavaselostuksen kappaleessa 2.1.2 Luonnon ympäristö, Luonto ja eläimet todetaan: ”Kokonaisuudessaan alueen luontotyyppien ekologinen tila on kohtalainen ja hankealueella esiintyy luontoarvoa yhteensä 1,3 luonnonarvohehtaaria (hha).” Luonnonsuojeluliitto toteaa, ettei kaavaselostuksessa tai muussa nähtävillä olevassa kaava-aineistossa kuitenkaan avata miten luonnonarvohehtaarien määrä on määritetty ja että aineiston perusteella on mahdotonta arvioida määrittelytyön laatua.

Luonnonsuojeluliitto tuo esille, että kompensaatioon käytettävä alue on päätetty suojella jo aikaisemmin, kun se on yleiskaavassa merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Luonnonsuojeluliitto toteaa, että kaavahankkeen seurauksena Vantaan metsäpinta-ala pienenee rakennettavan alueen verran, mutta säilyvän tai edes suojeltavan metsän määrä ei lisäännä ja koska kompensaatioalue on pääosin melko nuorta entistä talousmetsää ja pieneltä osin ojitettua suota, voidaan ennallistamistoimilla mahdollisesti jonkin verran nopeuttaa metsän luontaisten rakennepiirteiden ja luontoarvojen palautumista.

Luonnonsuojeluliitto tuo esille, että kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta sanotaan: ”Ekologisella kompensaatiolla pyritään vähentämään hankkeesta luonnolle aiheutuvaa haittaa ja suojelemaan hiilinielua muualla Vantaalla”. Luonnonsuojeluliitto toteaa, että hankkeessa aiheutetaan välitöntä metsäkatoa rakentamiskohtalla eikä ekologinen kompensaatio, joka perustuu muutenkin säilyvän metsäalueen jonkinlaisiin ennallistamistoimiin, lähtökohtaisesti toimi hiilinielujen turvaamistoimenpiteenä. Luonnonsuojeluliitto lausuu, että väite, että hankkeessa tehtävillä kompensaatiotoimilla olisi jokin merkittävä myönteinen ilmastovaikutus, on virheellinen.

Kaavoittajan vastine:

Hankkeelle on pyritty etsimään toista sijaintia ennen tämän kaavahankkeen käynnistämistä. Kriteerit täyttävää sijaintia ei ole muualta löytynyt, joten tämä sijainti valikoitui hankkeelle. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa palveluiden aluetta (P). Välttäminen on tapahtunut yleiskaavatasolla, jossa tunnistetaan tärkeimmät välttämisen kohteet. Asemakaavatasolla välttämistä tapahtuu tarkemman suunnittelun yhteydessä tarpeen mukaan.

Kaavaselostuksessa esitetty luonnonarvohehtaarimäärä on alustava ja se tarkentuu vasta kaavan voimaantulon jälkeen siinä vaiheessa, kun kompensaatioissa haetaan lausuntoa hyvityksen korvaavuudesta. Luonnonarvohehtaarien laskentaperusteet on määritetty

luonnonsuojeluasetuksessa (933/2023) ja tarkemmat laskentaperusteet ovat saatavilla BOOST-hankkeen tuottamassa ekologisen tilan mittariston ohjeistuksessa (<https://boostbiodiversityoffsets.fi/tyokalut/>). Kaavaselostukseen on lisätty selostus siitä, millä periaatteilla luonnonarvohehtaarit lasketaan.

Yleiskaavan SL-alueet käyvät kompensaatioon. Näillä alueilla hyvitykseen ei kuitenkaan voida laskea suojeluhyvitystä. Hyvitys tuotetaan luonnon tilaa parantavilla toimilla, joita ei muuten alueelle toteutettaisi ja ovat näin lisäisiä. Kaavalla ei ratkaista ekologisen kompensaation hyvitysalueen sijaintia. Tämä on ratkaistu toisissa yhteyksissä. Tämän kaavahankkeen yhteydessä on päätetty suorittaa ekologinen kompensaatio ja hankkeeseen ryhtyvä (Senaatti kiinteistöt) ja Vantaan kaupunki ovat keskenään sopineet sopimuksissa pilotoinnin suorittamisesta kaava-alueelta ja hankkeeseen ryhtyvä näin sitoutuu maksamaan hyvitystoimenpiteet.

Ekologisen kompensaation sijainniksi on valikoitunut Palokallion alue. Alue on yleiskaavassa suojeluvarauksella ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Tällä hetkellä alue on ainoa hyvitykseen käytettävä alue Suomessa. Näin ekologisen kompensaation suorittamiselle kyseisellä alueella ei ole mitään ulkopuolisia esteitä ja kompensaatiota päästään pilotoimaan melko helposti ja nopeasti. Jatkossa tarkastellaan ekologisen kompensaation alueiksi toisenlaisia metsäalueita, jolloin on todellinen mahdollisuus päästä suojelemaan hiilinieluja rakentamiselta. Kompensaatiolla ja hyvittäville toimenpiteillä on positiivinen ilmastovaikutus, jos vaihtoehtona on jättää toimenpiteet tekemättä. Hyvitystoimenpiteet parantavat metsäluonnon monimuotoisuutta. Hiilinielujen ja ilmaston kuumenemisen hillinnän näkökulmasta monimuotoinen metsäluonto on elintärkeä (SLL, Poliittikasuositus lokakuu 2020).

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja uudelleen kuuleminen.

Nähtävillä olon jälkeen Senaatti-kiinteistöt on muuttanut hankkeen viitesuunnitelmaa vastaamaan säilöönottoyksikön päivitettyä suunnitelmaa. Muutoksia suhteessa nähtävillä olleeseen kaavaan on tullut rakennusalan ulottuvuuksiin, ulkoilualan pinta-alaan, pysäköintialueen laajuuteen, maanalaisiin tiloihin sekä muurin sijaintiin.

Kaavaan ja selostukseen on tehty teknisiä korjauksia ja jo annetut lausunnot on otettu huomioon. Muutokset suhteessa 13.1.-11.2. nähtävillä olleeseen kaavaan:

- Rakennusaloja on muutettu
- Muurin määräksi on korjattu
- Puistomuuntamon tilavaraus on muutettu yhdyskuntatekniselle huollolle varatuksi rakennusalaksi
- Melumääräksi on täsmennetty vastaamaan päivitettyä meluselvitystä.
- Kaavaan on lisätty määräys ekologisen kompensaation toteuttamisesta.

Asemakaavamuutosehdotuksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:

- On lisätty uusi viitesuunnitelma kuvineen
- Kaavaselostukseen on lisätty maaperän haitta-ainetutkimuksen tulokset
- Selostukseen on lisätty päivitetty meluselvitys, hulevesisuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma.
- Selostukseen on lisätty selostus siitä, millä periaatteilla luonnonarvohehtaarit lasketaan.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ovat merkittäviä ja siksi asemakaavaehdotus asetetaan uudestaan nähtäville ja siitä pyydetään uudet lausunnot.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeeseen liittyvästä ekologisesta kompensatiosta on tehty yhteistyötä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Kaavoituksen yhteydessä viranomaisyhteistyötä on tehty Senaatti-kiinteistöjen sekä Maahanmuuttoviraston 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 kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7(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, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinelujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä 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

Kokonaisheikentymättömyys

Osana Vantaan kaupungin luontoposiitivisuus 2030 tavoitetta on pyrkimys maankäytön suunnittelussa kokonaisheikentymättömyyteen. Maankäytön kokonaisheikentymättömyyden avulla kyetään sovittamaan yhteen sekä hankkeiden toteuttaminen että luonnon monimuotoisuuden turvaaminen.

Tavoitteen saavuttamiseksi asemakaavahankkeissa selvitetään luontohaittaa lieventävien ja välttävien toimenpiteiden jälkeen menetetyt luontoarvot. Nämä menetetyt luontoarvot hyvitetään täysmääräisesti ekologisella kompensaatiolla. Kaavahankkeen osapuolten kanssa on sovittu ekologisen kompensaation toteuttamisesta luonnonsuojelulain mukaisesti.

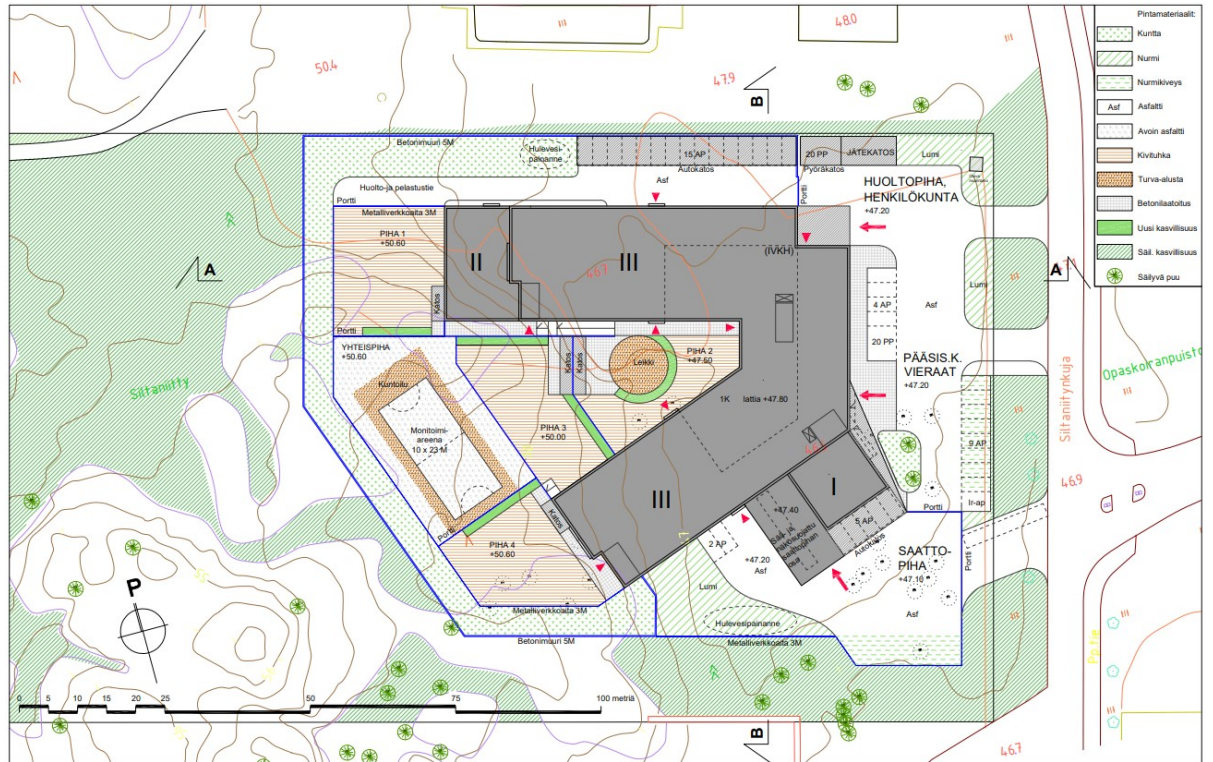
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on työn aikana kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on tehty viitesuunnitelman pohjalta, joka puolestaan perustuu Senaatti-kiinteistöjen ja Maahanmuuttovirasto Migrin laatimaan Säilöönottoyksikkö -konseptiin.

13.1.-11.2 nähtävillä olleessa kaavaratkaisussa on käytetty 22.11.2024 päivättyä One Architects'in laatimaa viitesuunnitelmaa. Viitesuunnitelmaa on työstetty edelleen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä ja hankkeen lähtötiedot ja tarpeet ovat tarkentuneet nähtävillä olleesta ehdotuksesta siten, että toimintojen sijoittelua on katsottu tarkoituksenmukaiseksi tarkastella uudelleen. Viitesuunnitelma on näin ollen tarkennettu ja tehostettu maankäytöllisesti. Uudessa kaavaratkaisussa on käytetty 11.4.2025 päivättyä Uki Arkkitehtien laatimaa viitesuunnitelmaa. Kaavaratkaisut eivät ole toisilleen vaihtoehtoisia.



3546 Migri hankesuunnitelma

Asemapiirros L0 karkeutettu (A3) | 1:500 | 11.4.2025

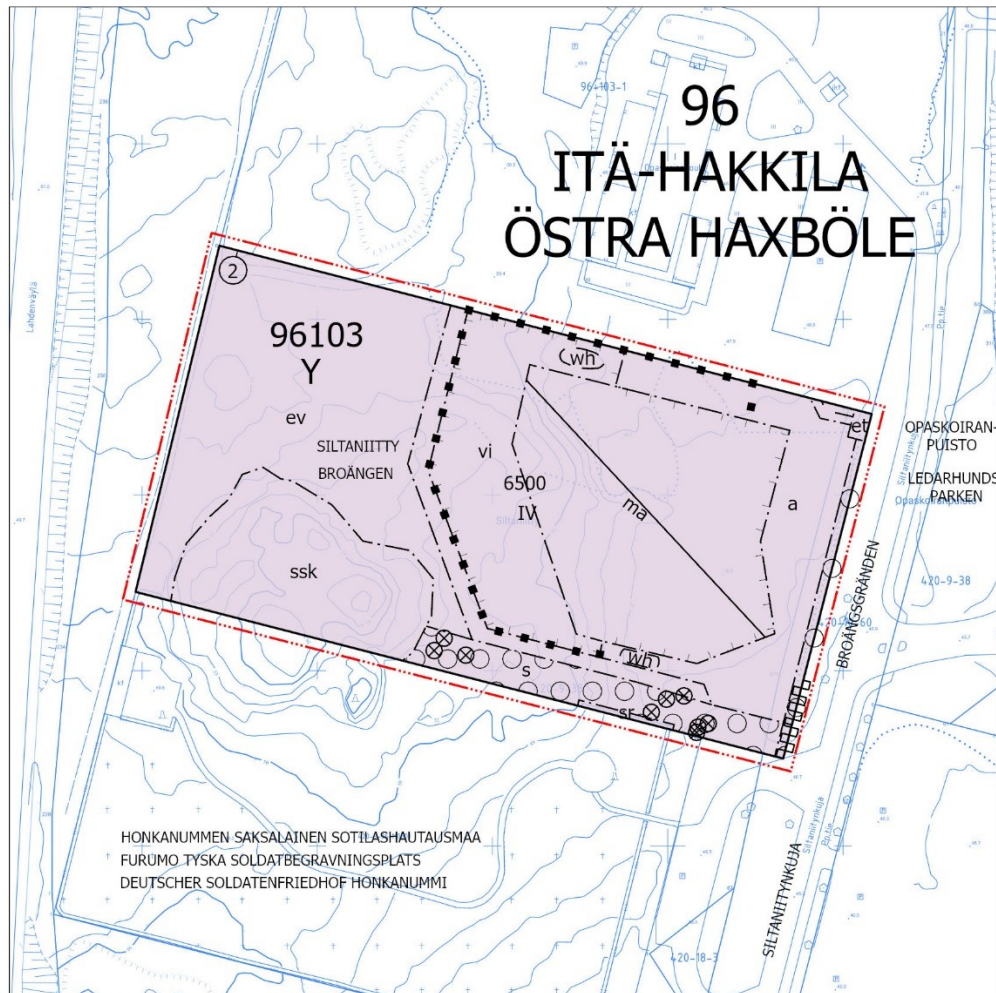
Kuva 12. Ote viitesuunnitelmasta, UKI Arkkitehdit 11.4.2025.

UKI ARKKITEHDIT
ETUNIMI : SUKUNIMI @ UKIARKK_5
UKIARKK_5

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisin rakentamaton ja metsäinen puistoksi kaavoitettu alue yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Rakennuksen sallittu maanpäällinen korkeus on neljä kerrosta. Kaavassa osoitetaan maanalaisia tiloja. Rakennus ja piha-alueen ympärille sallitaan muurin rakentaminen. Muurille ja rakennuksen julkisivuille annetaan kaupunkikuvallisia laatumääräyksiä. Tontilla sijaitseva avokallio, siihen liittyvä metsikkö sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävän muurin osa merkitään säilytettäväksi. Kaavassa on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaat puut suojeltavina puina. Kaavassa annetaan määräys ekologisen kompensaation toteuttamisesta.



Kuva 13. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

4.4.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 1,94 ha. Kaavamuutosalue merkitään yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Rakennusoikeus tontilla on 6 500 k-m², jolloin tehokkuudeksi muodostuu noin $e = 0,34$. Rakennusoikeus mahdollistaa 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa.

Autopaikka- ja pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennuksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Määräyksellä pyritään välttämään laatikkomaista ja vankilamaista mielikuvaa uudisrakennuksesta. Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys-, ja väri vaihteluin. Varsinkin Honkanummen sotilashautausmaahan ja Siltaniitynkujaan rajautuvilla rakennusaloilla tulee julkisivujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen kiinnittää erityistä huomiota ja sovittaa arkkitehtuurin keinoin rakennusta huolellisesti ympäristöönsä väriykseltään, massoituksestaan ja materiaaleiltaan esimerkiksi käyttämällä puuverhoilua, luonnonkiveä tai muurattua tiiltä julkisivuissa. Lisäksi ilmanvaihtohuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kaavassa annetaan määräyksiä melusuojaukseen, resurssiviisauteen, ekologiseen kompensaatioon ja uusiutuvan energian käyttöön liittyen. Kattomuotojen ja -kulmien sekä kattolappeidensuuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Pihat

Kaavassa määrätään mm. puiden ja avokallion säilyttämisestä, hulevesien hallinnasta sekä vihertehokkuudesta, jonka tavoiteluku kaavassa on 0,8. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovittaen. Kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja avokallioita tulee säilyttää. Rakentamista maisemoidaan ympäröivään alueeseen sen ominaispiirteet huomioon ottaen, mm. kuntan, niityn ja luonnonkivien avulla. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksellisin istutuksin.

Tontille ulottuu osa viereisen saksalaisen sotilashautausmaan muurista, joka on rakennusperintökohde. Muuri on merkitty kaavassa suojeltavana rakennuksena.

Alueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttää myös maavaraisina, avoimina painanteina. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatamista, ja olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Alueelle rakennettavasta muurista on annettu kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Muurin päälle tuleva ylityseste tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy pääsääntöisesti katutasolta katsottuna kaupunkikuvassa. Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna. Lisäksi muurin tulee väritykseltään soveltua ympäristöönsä ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin värimaailman tulee olla lämmin ja luonnollinen. Muuri tulee perustaa tontin puolelle.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu yksi julkisille rakennuksille varattu korttelialue. Korttelialueeseen sisältyy korttelin käyttötarkoitukseen liittyvä pysäköintialue sekä ulkoilutilat.

4.3.1 Korttelialueet

Y Julkisten rakennusten korttelialue

Asemakaavan muutoksella muodostuu julkisten rakennusten korttelialuetta numero 96103. Kortteliin sallitaan rakennettavan 6500 k-m² neljään kerrokseen. Lisäksi maanalaisiin tiloihin sallitaan sijoitettavan teknisiä- ja huoltotiloja, väestönsuojia, yhdyskäytäviä, pysäköintipaikkoja ja saattoliikenteen paikkoja.

Tuleva uusi rakennus on toteutettava korkealuokkaisesti ja kestävästi. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. Rakennuksen julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys-, ja väri vaihteluin. Uusiutuvan energian käyttö tulee mahdollistaa kattomuotojen valinnassa. Asunto-, oleskelu- ja toimistotilat tulee suojata Lahdenväylältä tulevalta melulta ja rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Siltaniitynkujan edustalle sijoittuu autopaikkojen rakennusala. Ajoneuvoille varatut alueen osat saa aidata. Autopaikka- ja pyöräpaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä. Rakennuksen taakse sijoittuu rakennuksen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä ohjeellisia ulkoilualueita. Ulkoilualueiden ympärille on osoitettu muuri, joka saa olla pääsääntöisesti 8 metriä korkea, mutta

tätä korkeammat ratkaisut ovat sallittuja, jos sillä todistetusti voidaan parantaa oleskeluun tarkoitetun piha-alueen melutasoa. Meluselvitys tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Muurin tulee soveltua ympäristöön ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna ja sen päälle tuleva ylityseste tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy pääsääntöisesti katutasolta katsottuna kaupunkikuvassa.

Tontille on annettu vihertehokkuudeksi vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovittaen. Kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja avokalliota tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatamista. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella ja puhtaat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maaperään. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttaa myös maavaraisina, avoimina painanteina.

Kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti toisaalla toteuttamalla luonnonsuojelulain 11. luvun mukainen ekologinen kompensaatio. Rakentaminen voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

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 kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

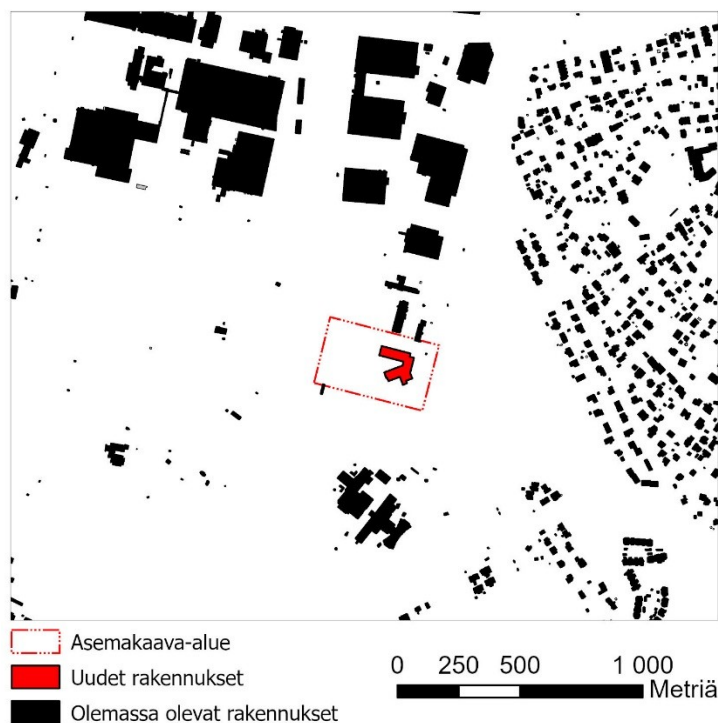
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta väestön rakenteeseen tai kehitykseen. Kaavalla ei osoiteta pysyvää asumista.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu väljästi rakennetulle alueelle kahden vilkkaasti liikennöidyn tien väliin. Kaavaratkaisu tiivistää paikallisesti kaupunkirakennetta.



Kuva 14. Kaupunkirakenne lopputilanteessa uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen.

Kaupunkikuva

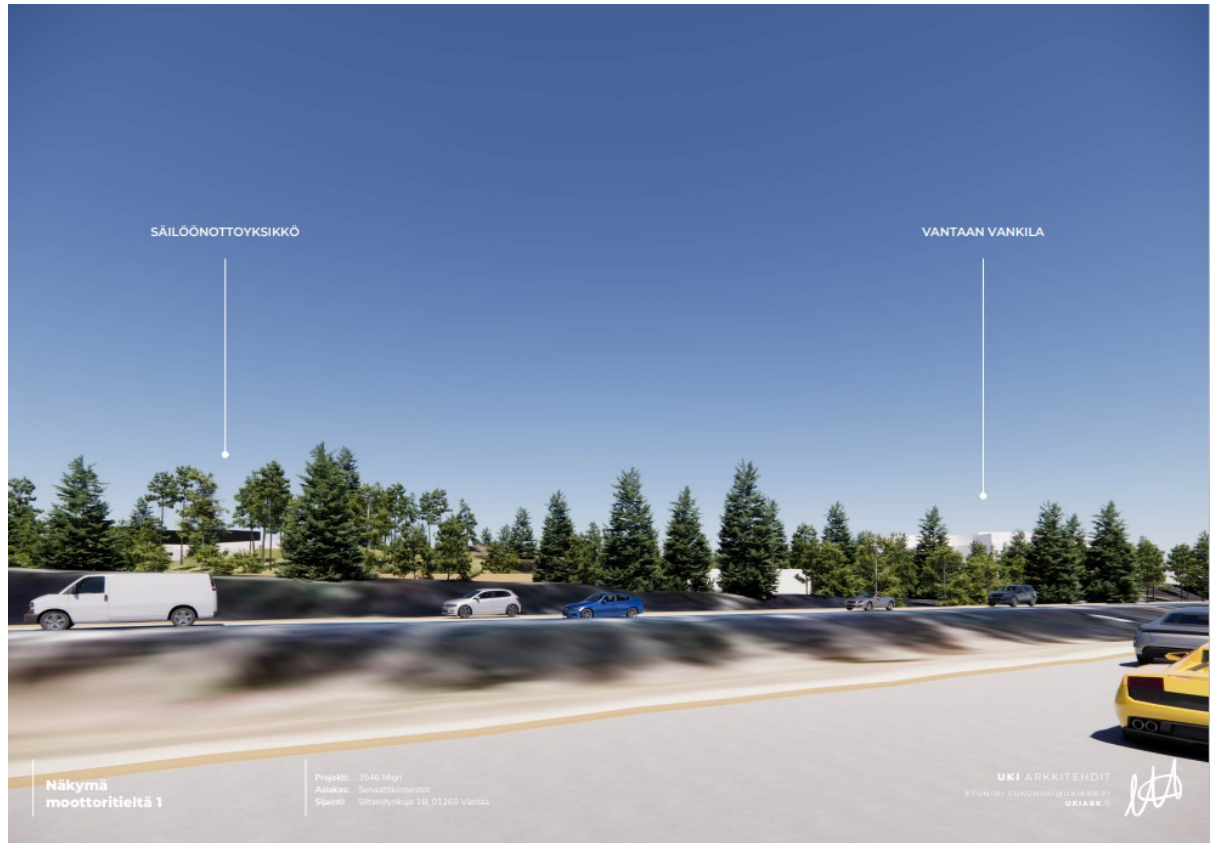
Alueelle mahdollistetaan nelikerroksisen ja aidatun laitoksen rakentaminen. Rakennuksen arkkitehtuuriin kiinnitetään huomiota, jotta tuloksesta muodostuu kaupunkikuvallisesti miellyttävä. Ulkoilutilojen ympärille rakennetaan muuri, jolle on annettu kaupunkikuvallisia määräyksiä. Muurin ja saksalaisen sotilashautausmaan väliin tullaan säilyttämään ja tarvittaessa istuttamaan puita näköesteeksi. Korttelille on määrätty 0,8 vihertehokkuus. Alueella kasvaa arvopuita, joista osa tulee säilyttää. Lisäksi alueella sijaitsee maisemallisesti kaunis avokallio, jota tulee säilyttää tai hyödyntää sellaisenaan maisemoinnissa. Alueen ominaispiirteitä tuetaan esimerkiksi maisemoimalla rakentamista ympäristöön kuntan, niityn ja luonnonkivien avulla sekä säilyttämällä ympäröivää puustoa. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksellisin istutuksin.



Kuva 15. Havainnekuva Lahdentien ja Siltaniitynkujan risteyksestä. UKI Arkkitehdit 11.4.2025



Kuva 16. Havainnekuva Honkanummen saksalaiselta sotilashautausmaalta katsottaessa. UKI Arkkitehdit 11.4.2025.



Kuva 17. Havainnekuva Lahdenväylältä pohjoisesta katsottuna. UKI Arkkitehdit 11.4.2025.

Asuminen

Kaava-alueelle sijoitetaan Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikkö, johon rakentuu tilat noin 60-90 henkilölle. Kyseessä on tilapäinen ja lyhytkestoinen asuminen. Hankkeella ei ole muuta vaikutusta asumiselle.

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön rakentamisen alueelle. Hanke tuo arviolta 40-60 uutta työpaikkaa alueelle. Yksikössä työskentelee mm. ohjaus- ja valvontahenkilöstöä sekä terveydenhuollon ammattilaisia.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksiin.

Kaupunki neuvottelee hankkeen yhteydessä maan vaihdosta osana tonttikauppaa. Hankkeen toteutuessa on tonttikaupan ehtona, että kaupunki saisi ostettua Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 46 ja 46a sijaitsevat tontit 61304/3 ja 4 omistukseensa. Tontti 3 on voimassa olevassa asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH, pinta-ala 3754 m², rakennusoikeus 5500 k-m²) ja tontti 4 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA, pinta-ala 664 m²). Tonttivaihto helpottaisi kaupungin akuuttia tonttipulaa.

Tontin koillisnurkassa sijaitseva puistomuuntamo on osoitettu korttelialueelle. Muuntamo saatetaan joutua vaihtamaan ja maanalaisia johtoja voidaan joutua siirtämään. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavalla mahdollistetaan Maahanmuuttoviraston säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Yksikön asiakkaat ovat pääasiallisesti turvaamistoimena säilöön otettuja ulkomaan kansalaisia. Säilöön otetut eivät voi poistua laitoksesta. Säilöönotto voi kohdistua mm. henkilöön, jonka henkilöllisyydestä on epäselvyyttä tai jonka oletetaan yrittävän estää maasta poistamisensa. Myös henkilö, joka on syyllistynyt tai epäillänsä syyllistyneen rikokseen tai aiheuttaa uhkan kansalliselle turvallisuudelle, voidaan ottaa säilöön. Lisäksi keskukseen voidaan sijoittaa pieniä määriä ns. rajamenettelyssä olevia kansainvälisen suojelun hakijoita, joiden liikkumisen vapautta on tarpeen rajoittaa.

Yksikkö ei ole vankila, vaan maahanmuuttoalan lainsäädännön perusteella toimiva suljettu laitos, jossa tarjotaan tarkoituksenmukaiset ja toimivat palvelut, turvallisuudesta sekä säilöönoton varmuudesta ja liikkumisen rajoittamisesta huolehtien. Ulkomaalaisen säilöönotosta päättää poliisi tai Rajavartiolaitos, tyypillisesti pannahassa täytäntöön maasta poistamista koskevaa Maahanmuuttoviraston päätöstä ja lievempien turvaamistoimien ollessa riittämättömiä.

Hankkeella ei ole sosiaalisia vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisille alueille.

Virkistys

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistykselle, sillä aluetta käytetään nykytilanteessa hyvin vähän virkistyskäyttöön sijaintinsa takia. Opaskoirakoulun kouluttajat ja asiakkaat kävelyttävät koiria Siltaniitynpuistossa sijaitsevia polkuja pitkin. Osa poluista säilyy vielä säilöönottoyksikön rakentamisen jälkeen, eikä tontilla sijaitsevien polkujen käyttöä ole estetty. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Kulttuuriympäristö

Hanke ei vaikuta hautausmaa-alueen käyttöön. Hautausmaan vanhan kivimuurin osa, joka ulottuu korttelialueelle, säilytetään ja merkitään rakennushistoriallisena rakennuksena ja laitoksen ja hautausmaan väliin jätetään suoja-alue, jolla sijaitsee metsää. Lisäksi hautausmaan puoleisiin julkisivuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja huolehdittava miellyttävän kaupunkikuvan muodostumisesta hautausmaan suuntaan.

Liikenne

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteelle. Kaavalla osoitetaan pysäköinti tontille.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uudelleen rakentamista. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesiä ei tule ohjata Lahdenväylän suuntaan.

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.

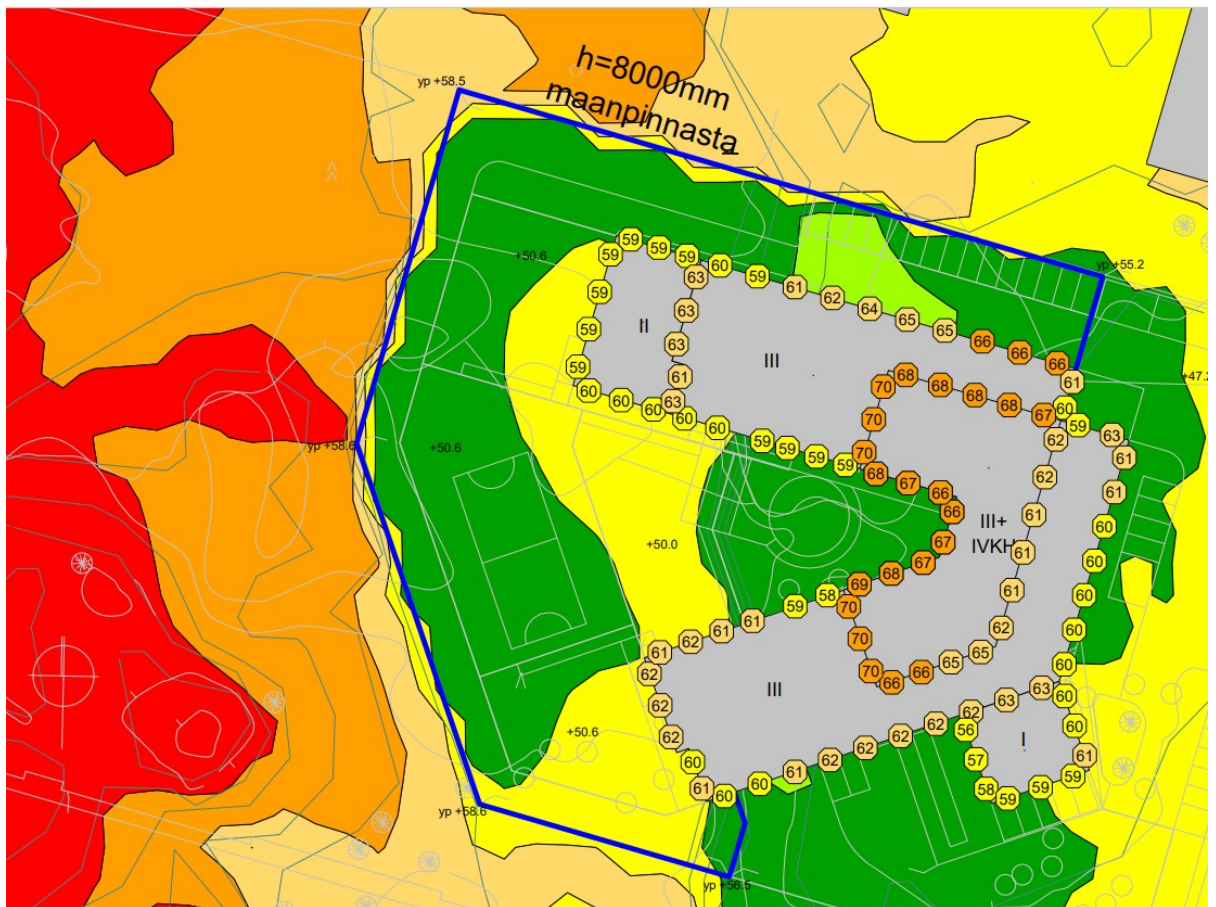
Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin 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.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on Lahdenväylältä ja Lahdentieltä tuleva tieliikennemelu. Ennustetilanteessa vuonna 2040 Lahdenväylällä kulkee 75 300 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL), josta 6,9 % on raskasta liikennettä. Lahdentiellä ajoneuvojen määrä on 10 200 vuorokaudessa (KAVL) ja raskaanliikenteen määrä 6,4 %.

Korkeimmat päiväajan melutasot julkisivuilla ovat 70 dBA Lahdenväylän puoleisilla julkisivuilla ja 65 dBA Lahdentien puoleisilla julkisivuilla. Yöajan keskiäänitasot ovat Lahdenväylän puoleisilla julkisivuilla 62 dBA ja Lahdentien puoleisilla julkisivuilla 59 dBA. Tieliikenteen pienhiukkaset eivät aiheuta alueella ongelmia.

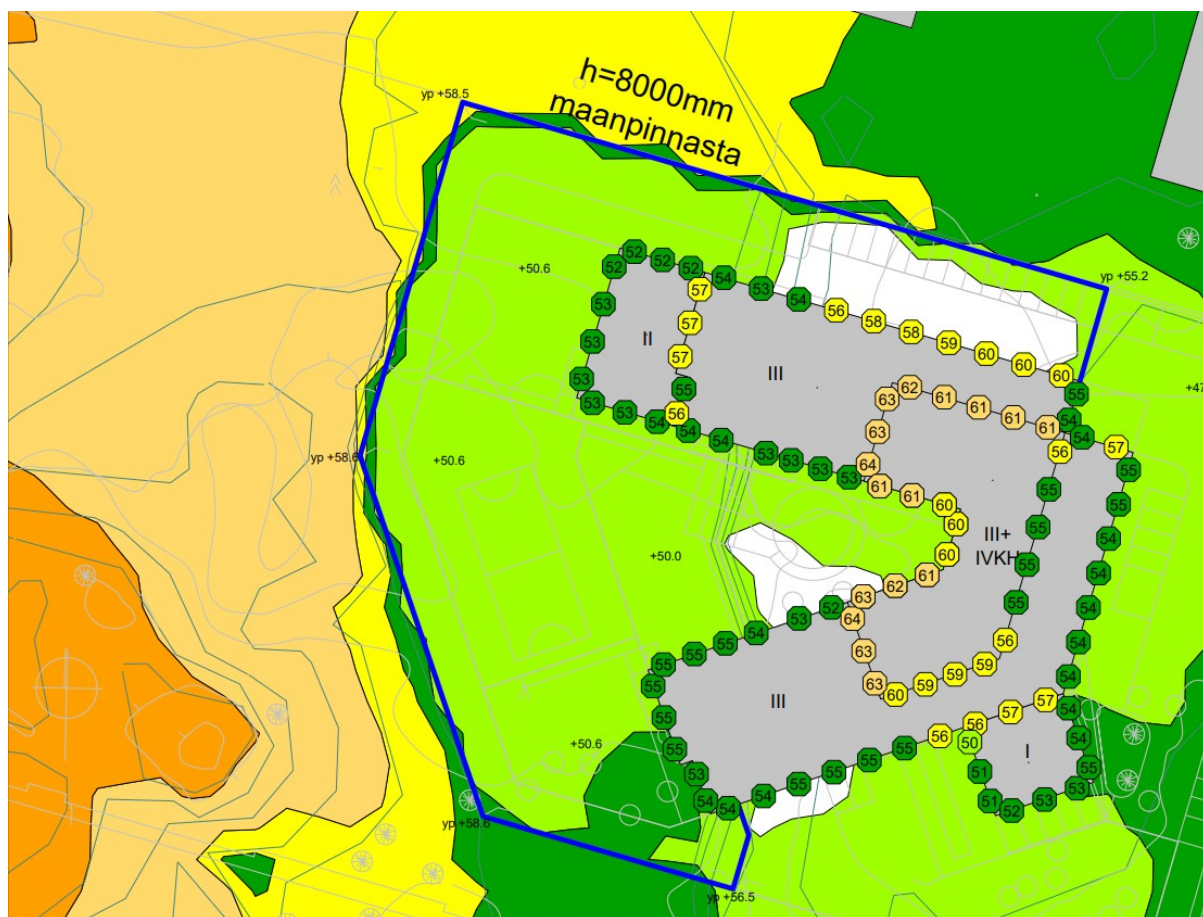
Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa vähintään 35 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdenväylän suuntaan ja vähintään 30 dB asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdentien suuntaan.



Kuva 18. Tieliikenteen melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitasoilla. A-Insinöörit 22.4.2025. Melukartassa on esitetty 8 metriä korkea muuri ulkoilualueiden ympärillä. Kaavassa on määrätty, että muuri saa olla pääasiallisesti 8 metriä korkea, mutta korkeammat ratkaisut ovat sallittuja, jos sillä voi todistetusti parantaa melutilannetta ulkoilualueilla.

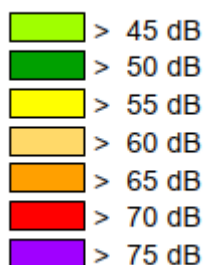
Selite:

	> 45 dB
	> 50 dB
	> 55 dB
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB



Kuva 19. Tieliikenteen melutasot vuoden 2040 ennustetilanteessa yöajan keskiäänitasoilla.

Selite:



Kaava-alueella mahdollisesti sijaitsevat pilaantuneet maat tulee tutkia tarkemmin ja tarpeen vaatiessa puhdistaa rakentamisen aikana.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisin metsäiselle alueelle. Rakentamisella tulee olemaan vaikutuksia luontoon puuston vähenemisen kautta. Hanke hyödyntää kuitenkin pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa, joten maanmuokkausta ei tarvitse toteuttaa muualta kuin välittömältä rakennusalueelta. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden kaatamista. Korttelialueelle asetetulla vihertehokkuustavoitteella 0,8 edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Lisäksi kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Luonto ja eläimet

Kaavassa on määrätty korttelin vihertehokkuudesta, jonka tulee olla vähintään 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puiden

kaatoa. Kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti toisaalla toteuttamalla luonnonsuojelulain 11. luvun mukainen ekologinen kompensaatio. Rakentaminen voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Vuoden 2024 inventointitulosten perusteella Siltaniitynkuja 1b:n alueella ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, lajin ydin- tai elinalueita eikä liito-oravalle tärkeitä puustoisia kulkuyhteysreittejä. Alueen rakentaminen ei käytössä olevien tietojen perusteella hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai vaikuta muilla tavoin epäedullisesti lajin elinympäristöihin, elinmahdollisuuksiin tai kulkuyhteyksiin. Asemakaavamuutokselle ei näin ollen ole luonnonsuojelulain 78 § 2 mom:n säädöksestä johtuvaa estettä.

Luontolausuntoa varten tehdyssä aiempien luontotietojen selvityksessä sekä elokuun 2024 maastoinventoinnissa ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joihin kohdistuisi vaikutuksia kaavamuutoksen kautta.

Alueen luontotyyppien ekologinen tila on kohtalainen ja hankealueella esiintyy luontoarvoa yhteensä 1,3 luonnonarvohehtaaria (hha). Kaavamuutoksen myötä alueen luontoon kohdistuva haitta on suuruudeltaan 0,8 luonnonarvohehtaaria (hha).

Ekologinen kompensaatio

Hankkeen myötä luonnolle syntyvä haitta hyvitetään täysmääräisesti toteuttamalla luonnonsuojelulain mukainen ekologinen kompensaatio. Ekologisessa kompensaatiossa luonnolle syntyvä haitta hyvitetään parantamalla luonnon tilaa toisaalla. Luonnon tilaa parantavat toimet voivat olla muun muassa ennallistamista tai luonnontilaistamista. Kun syntyvä haitta luonnolle on hyvitetty täysmääräisesti, voidaan puhua kokonaisheikentymättömyydestä.

Hankkeen toteutumisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen reunaehtona on, että Senaatti-kiinteistöt ja Vantaan kaupunki sopivat ekologisen kompensaation toteuttamisesta. Hankkeen myötä syntyvän haitan hyvittämiseen soveltuvalta alueelta varataan ekologisen kompensaation toteuttamiseen tarvittava pinta-ala. Lopullinen tarvittava pinta-ala selviää ELY-keskuksen annettua lausunnon hyvitysalueella tuotettavista luontoarvoista. Luonnonarvohehtaarien laskentaperusteet on määritelty luonnonsuojeluasetuksessa (933/2023) ja tarkemmat laskentaperusteet ovat saatavilla BOOST-hankkeen tuottamassa ekologisen tilan mittariston ohjeistuksessa (<https://boostbiodiversityoffsets.fi/tyokalut/>).

Hyvittävä alue tulee sijaitsemaan Vantaan kaupungin alueella ja on kaupungin omistuksessa. Ekologisen kompensaation toteutus- ja kustannusvastuu on luonnonsuojelulain 107 § mukaisesti haitan aiheuttajalla eli hankkeella (Senaatti-kiinteistöt). Vantaan kaupungille ei synny kustannuksia ekologisen kompensaation toteuttamisesta. Hanke on ollut osana Vantaan kaupungin ekologisen kompensaation pilotointia.

Hankkeen rakentamisvaihe voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta (LSL 102 § ja 104 §).

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, mutta vihertehokkuusperiaattein ja hulevesien viivytyksen luontopohjaisten ratkaisujen avulla tasoitetaan muutoksesta johtuvia vaikutuksia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavamääräyksiin on pyritty monilla tavoilla pienentämään hiilinieluille ja ilmastolle koituvaa haittaa. Kaavamääräyksissä on uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää

maalämpöä viereisillä tonteilla. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

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. Kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Kompensaatiolla ja hyvittäville toimenpiteillä on positiivinen ilmastovaikutus, jos vaihtoehtona on jättää toimenpiteet tekemättä. Hyvitystoimenpiteet parantavat metsäluonnon monimuotoisuutta. Hiilinielujen ja ilmaston kuumenemisen hillinnän näkökulmasta monimuotoinen metsäluonto on elintärkeä (SLL, Poliittikkasuositus lokakuu 2020).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös ekologisen kompensaation toteuttamisesta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja kun ELY-keskus on hyväksynyt ekologisen kompensaation hyvittävät toimenpiteet kompensaatioalueella. Rakentamisen ajoittamisessa on huomioitava lintujen pesimäaika.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen UKI Arkkitehtien laatimaan viitesuunnitelmaan.

Senaatti-kiinteistöt:	Marko Lassila Tuomo Lappalainen
Kiiskinen Ari	
UKI Arkkitehdit	Teuvo Tuorila, pääsuunnittelija Hanna Kangas, arkkitehti Pauli Koivisto, arkkitehti
Vantaan kaupunki:	
Kaupunkisuunnittelu:	Mari Jaakonaho aluearkkitehti (2.9.2024 asti) Milja Halmkrona aluearkkitehti vs. (3.9.2024-31.12.2026) Anna Sarikaya johtava asemakaava-arkkitehti
	Noora Koskivaara asemakaava-arkkitehti Sari Simonen kaavatekninen koordinaattori Eeva Eitsi maisema-arkkitehti Ville Selonen ympäristösuunnittelija
Katujen ja puistojen palvelualue:	Antti Auvinen vesihuollon suunnittelu Heikki Väänänen liikenneinsinööri
	Janne Karppinen geotekniikkainsinööri
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen ympäristösuunnittelija
Rakennusvalvonta	Johanna Ojanlatva kaupunkikuva-arkkitehti Panu Latvala lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo	Susanna Paavola rakennustutkija
Kaupunkiympäristö	Milja Inkeroinen vuorovaikutusasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 3. päivänä kesäkuuta 2025

Anna Sarikaya
johtava asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti (vs.)

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	7.5.2025
Kaavan nimi	002590 93 kaupunginosa Itä-Hakkila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.2.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002590
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9408	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4771	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9408

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,9408	100,00	6500	0,33	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

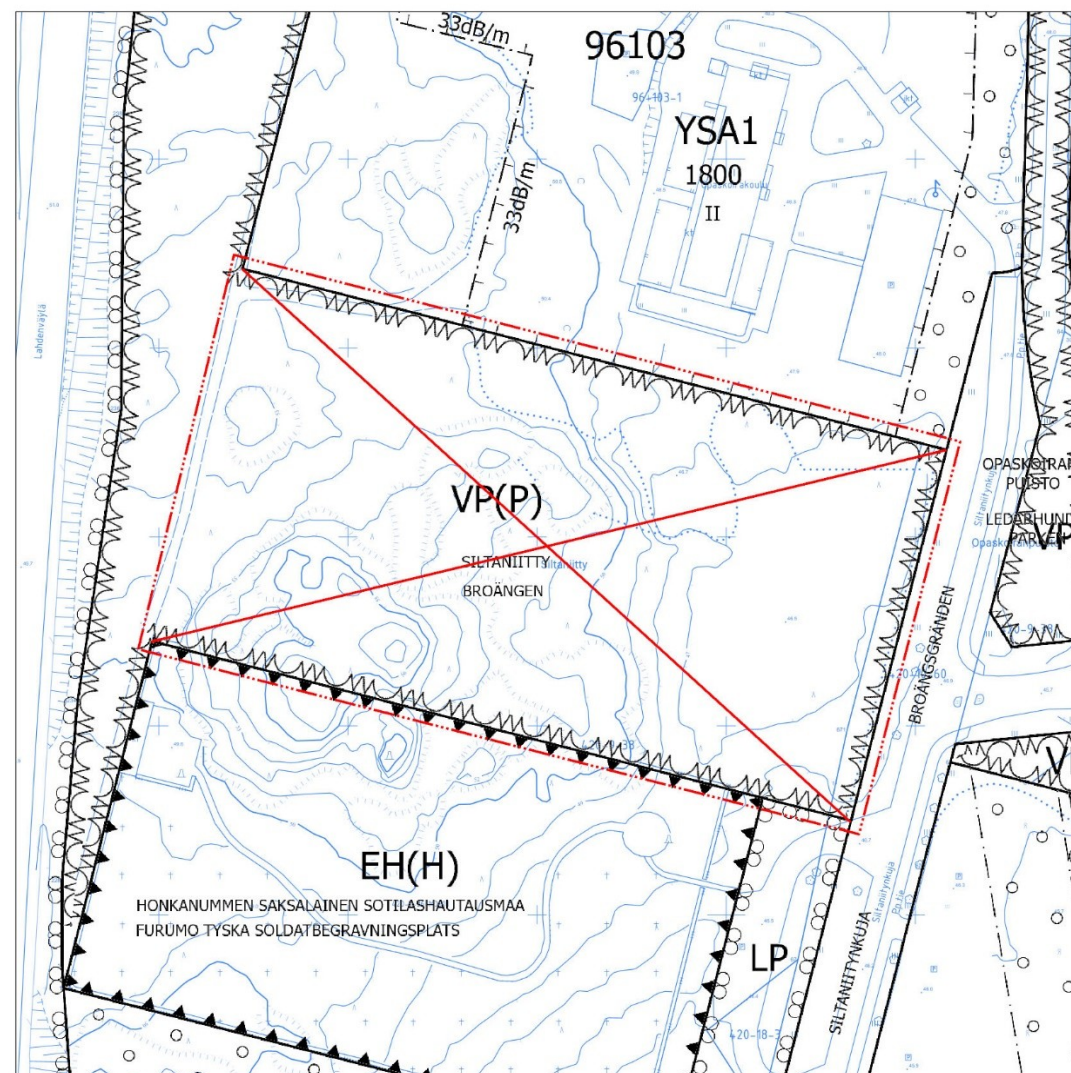
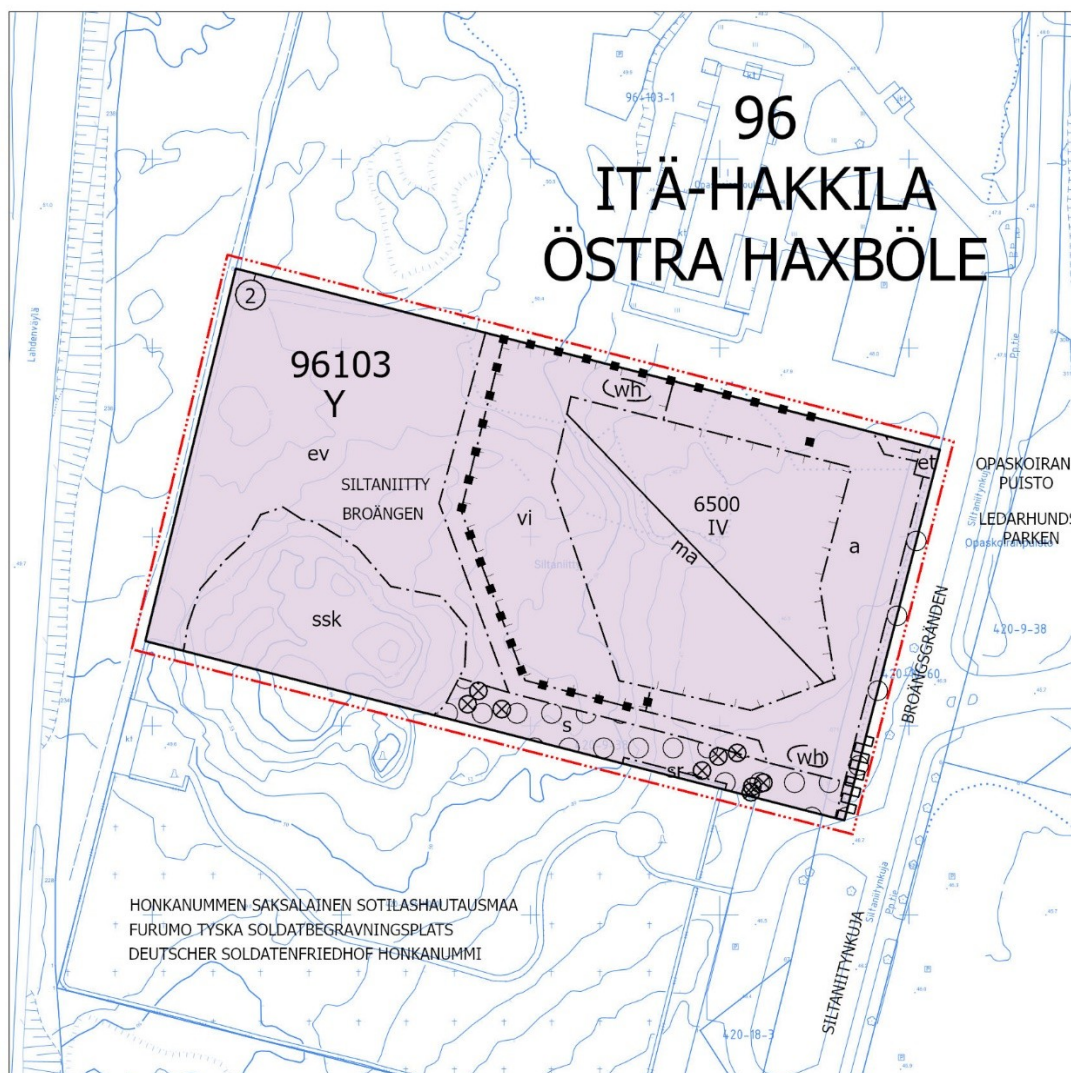
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4771	24,58	0	0,4771	0

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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,9408	100,00	6500	0,33	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
Y	1,9408	100,0	6500	0,33	1,9408	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
VP	0,0000	0,0	0		-1,9408	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4771	24,58	0	0,4771	0
maa	0,4771	100,0	0	0,4771	0



Asemakaavan muutosehdotus

Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki



002590

2/4

Ulkoalueet

Aluetta ei saa käyttää ulkoavaruustointiin.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa ja puuston kaatamista.

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

Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina. Puut on suojattava rakentamisen ajaksi. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkuteitä huolellisesti maastoon sovitattaen. Kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa ja avokalliota tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rakentamista maisemoidaan ympäröivään alueeseen sen ominaispiirteet huomioon ottaen, mm. kuntan, niityn ja luonnonkivien avulla. Siltaniitynkujan suuntaan rakentamista maisemoidaan mm. kerroksellisiin istutuksiin.

Hulevedet

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesiä tulee johtaa ja viivyttaa myös maavaraisina, avoimina painanteina. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

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

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa vähintään 35 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdenväylän suuntaan ja vähintään 30 dB asuinhuoneistoissa ja kokoontumistiloissa sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa vähintään 25 dB Lahdentien suuntaan.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. Maalämpökaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Resurssiviisaut

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täydyissä ja kumpareissa.

Ekologinen kompensatio

Kaava-alueen rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti toisaalla toteuttamalla luonnonsuojelulain 11. luvun mukainen ekologinen kompensatio.

Rakentaminen voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Utomhusområden

Området får inte användas för upplagring utomhus.

Bergsbrytning och trädfällning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

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

Stora träd som växer på området ska bevaras och skötas så de hålls livskraftiga. Träden ska skyddas under byggtiden. På området får byggas behövliga gångvägar som omsorgsfullt anpassas till terrängen. För stadsbilden värdefullt trädbestand och kalberg ska bevaras om möjligt. Byggandet ska anpassas till den omgivande miljön med hänsyn till dess karaktäristiska drag, exempelvis genom användning av mår, ängar och natursten. Byggandet längs Broängsgränden ska integreras i landskapet, bland annat genom flerskiktade planteringar.

Dagvatten

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. Dagvatten ska även ledas och fördröjas som markbaserade, öppna sänkningar. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Miljöstörningar och energiförsörjning

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

Skilnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB i bostadsrummen och i möteslokaler och i kontors- och motsvarande arbetslokaler minst 25 dB mot Lahtisleden samt minst 30 dB i bostadsrummen och i möteslokaler och i kontors- och motsvarande arbetslokaler minst 25 dB mot Lahtisvägen.

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. Jordvärmebrunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomlarna.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Resurseffektivitet

Byggandet bör vara livscykelhållbart och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar och kullar på gården.

Ekologisk kompensatio

Naturskadorna som orsakas av planområdets byggande ska kompenseras fullt annanstans genom att genomföra ekologisk kompensatio i enlighet med kapitel 11 i naturvårdslagen.

Byggandet får börja först efter att NTM-centralen har gett ett positivt beslut gällande den slutförda kompensatio.

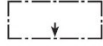
002590

3/4

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
96	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ITÄ-H	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
96103	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
6500	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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Auton säilytyspaikan rakennusala Alueen saa aidata.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil Området får stängslas.
	Suojeltava rakennus. Suojeltu rakennus/rakennelma on kulttuurihistoriallisesti merkittävä vanha kiviaita, jota ei saa purkaa. Aitaan kohdistuvissa korjaus- ja muutostöistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som ska skyddas Den skyddade byggnaden/strukturen är en kulturhistoriskt betydelsefull gammal stengårdsgård som inte får rivas. För reparationer och förändringar som gäller stengårdsgården måste utlåtande från den lokala museimyndigheten inhämtas.
	Maanalainen tila	Underjordiskt utrymme
	Avokallio tai siirtolohkare, joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	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.
	Suojaviheralueeksi varattu alueen osa. Alueen hoidon tavoitteena on säilyttää alue metsäisenä.	Del av område som reserveras som skyddsgrönområde. Syftet med områdets vård är att bevara området skogig.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön.	Riktgivande del av område, som är anvisat för motions- och rekreatjonsbruk.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
.....	Rakennettava muuri. Muuri saa olla pääasiallisesti 8 metriä korkea, mutta tätä korkeammat ratkaisut ovat sallittuja, jos sillä todistetusti voidaan parantaa oleskeluun tarkoitettun piha-alueen melutasoa. Meluselvitys tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Muurin tai sen osia saa rakentaa sisäänpäin kallistettuna.	En mur som ska byggas. Muren får vara huvudsakligen 8 meter hög, men högre lösningar är tillåtna om det kan bevisas att de förbättrar ljudnivån i gårdsområden som är avsedda för vistelse. En bullerutredning ska presenteras in i samband med bygglovsansökan. Muren eller delar av den får byggas lutande inåt.

002590

4/4



Muurin päälle tuleva ylityksestä tulee asentaa muurin sisäpuolelle siten, ettei se näy pääsääntöisesti katutasolta katsottuna kaupunkikuvassa.

Muurin tulee väriykseltään soveltua ympäristöönsä ja antaa kaupunkikuvallisesti huomaamaton vaikutelma. Muurin värimaailman tulee olla lämmin ja luonnollinen.

Muuri tulee perustaa tontin puolelle.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

TONTTIIAKO

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

Överskridningshinder som kommer ovanpå muren ska installeras på murens insida så att den inte i allmänhet syns från gatunivå i stadsbilden.

Muren ska färgmässigt passa in i sin omgivning och ge ett stadsbildsmässigt diskret intryck. Murens färgskala ska vara varm och naturlig.

Muren ska grundas på tomtens sida.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

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

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Päivämäärä

11.4.2025

syötä manuaalisesti

INFORMAATIOTA

LUE DWG-OHJE TÄYTTÖOHJE -VÄLILEHDellä !

Lomakkeen täyttäjän ja yrityksen nimi: Sini Vikström, suunnittelija, A-insinööri Suunnittelu Oy

Lomakkeen tarkastaja (Vantaan kaupungilla):

Kaava- tai rak.lupavalhe: Valinta tehdään Tuloskortti-välilehdellä.

määrätyille tavoiteluvulle:

Perustelu manuaalisesti

Nro

Lähtötiedot

Tavoiteluku

Maankäyttö

1

Asuinalueet
Puhelujen ja toimistorakentamisen alueet
Kaupan- ja liikerakentamisen alueet
Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet

☑

○

○

○

Kansipihan määrä

2

Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) määrä, m²
Kansipihan (joka ei rakennuksen alla) osuus pihan pinta- alasta

0,0 %

Purkava uudistaminen

3

Purkavan uudistamisen kohde

○ Kyllä

☑ Ei

Korttelin yhteinen p-alue

4

Pysäköinti järjestetty useamman korttelin yhteisenä -> % osuus p-laitoksen tai avoparkin maapinta-alasta lisätään alemman rivin vastausruutuun ja tontin / korttelin pinta-alaan, m². Mikäli mahdollista, korttelin yhteinen LPA-alue lasketaan erillisinä yksikköinä (kts. tavoiteluvut Täyttöohje-välilehdellä)

○ Kyllä

☑ Ei

Ympäristöt

5

< 50m etäisyydellä tontista on luonnonsuojelualue/muu luonnonsuojellisuudesta koostuva viheralue tai ekologinen yhteys

☑ Kyllä

○ Ei

6

Alueella on vesistöitä tai valuma-alueellaan herkkä alue / pohjaviesialuetta

○ Kyllä

☑ Ei

Maaperä

7

Läpäisevän maaperän syvyys on väh. 1m kalloperän yläpuolella

☑ Kyllä

○ Ei

Hulevesien viivytys/ imeytystarpeen määrittely

8

Arvioitu hulevesiratkaisu (viivytys tai pidätyk) toteutuskelellinen keskiarvo, m²
Asuinpihoilla suositellaan 0,2 - 0,3 m keskiarvoa. F sarakeeseen täytetty laittaa jotakin, muuten laskuri ei toimi.

0,3

1) Arvioitu keskiarvo: keskimääräinen syvyys, riippuu mm. maksimisyydestä ja luisien kaltevuksista. Loivilla luiskilla syvyys on merkittävästi pienempi (0,3-0,5- kertainen) kuin maksimisyyden. Pidätyksrakenteille huomioidaan mahdollinen pysyvä vesipinta (pysyvä vesipinta vähentää viivytysmäärää). Rakenteissa, joissa on pysyvä vesipinta, lasketaan viivytysrakenteen maksimisyyden siten, että kuvassa 1 (viivytysalue) A1 on pysyvän veden pinta-ala ja A2 koko rakenteen pinta-ala. Turvallisuuskäytännöstä on huomioitava, että todellinen maksimisyyden on viivytyskerroksen maksimisyyden ja pysyvän vesipinnan syvyyden summa.

Hulevesien hallintaratkaisun keskiarvon laskenta

Hulevesien laskennasta

Alla olevaa laskuria voi käyttää arvioimaan hulevesirakenteen keskimääräinen syvyys tai sen voi kirjoittaa suoraan riville 8 yllä. Siirry Elementit-välilehdelle täyttämään pihasuunnitelman mukaiset elementit laskuriin. Viimeisenä valitaan taulukossa ilmoitettu viivytystarpeen mukaan kohteeseen soveltuvat hulevesien hallintaratkenteet elementtistasta, kohdista 27-36. Tarkista, että käytettävissä oleva pinta-ala ei ylitä (solu A21 Elementit- välilehdellä). Viivytystarvelaskuri ilmoittaa, kun tarvittava määrä tulee viivytetyksi (solu A38). Elementit-välilehden hulevesilaskuriin ei tarvitse täyttää lukuja.

Kaikkialla elementteillä on laskurissa valumakerroin, sen perusteella laskuri laskee automaattisesti tontin keskimääräisen valumakerroin, "Valumakerroin C". Laskuri vähentää myös viivytysmäärissä luonnontilaisen maan synnyttävän virtaaman valumakerroinella 0.2

Vihertehokkuus (saavutettu tavoiteluku)
0,80
Tavoiteluku
0,8
Alueen pinta-ala, m ²
9773
Painotettu pinta-ala yht., m ²
7781
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m ²
5699
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m ²
4074
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala, m ²
(ilman puita, lahojuuria ja kasvikattoja)
6702
Käytetty alueen pinta-ala, m ²
9773
Maa-ala kokonaan käytetty
Hulevesien viivytystarve m ³
46,0
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min
150
Alueen keskimääräinen valumakerroin C
0,72
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
yhteensä: 90,0
maanpäällinen: 90,0
maanalainen: 0,0
Jää viivyttämättä m ³
0,0
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s
29,319
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m ²
153,3

Elementti-tyyppi	Elementti-tunnus	Elementin määrittely	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä (kokonaisluku, ei desimaaleja)	Viherkerroin (elementin painoarvo)	Painotettu pinta-ala, m ²	Valumakerroin C
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyökkäyskivinen lehti- tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m)	kpl	2	3,5	0,0	
	2	Säilytettävä hyökkäyskivinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pyyhkimäinen puu (halkaisija 2m)	kpl		3,5	140,0	
	3	Säilytettävä hyökkäyskivinen iso pensas (≥ 1,8 m ² / kpl, halkaisija 1,5m)	kpl		2,3	0,0	0,15
	4	Säilytettävä luonnontilainen pohjakasvillisuus	m ²		3,2	0,0	0,1
	5	Säilytettävä katto ja sen kasvillisuus	m ²		3,0	0,0	0,3
	6	Säilytettävä avokallio	m ²		2,8	0,0	0,7
	7	Säilytettävä pumppu	m ²		3,0	0,0	0,1
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuinen > 9m tai latvus 40 m ² / halkaisija 7,5m). (Kasvialusta 80 cm)	kpl	3	3,0	360,0	
	9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m) tai pyyhkimäinen puu (halkaisija 2m). (Kasvialusta 60 cm)	kpl	10	3,0	600,0	
	10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuinen 15 m ² , halkaisija 4,4 m). (Kasvialusta 3m)	kpl		3,0	0,0	
	11	Isot pensaat, marjapensaat (≥ 1,8 m ² , halkaisija 1,5 m). (Kasvialusta 40 cm)	kpl		1,7	0,0	0,15
	12	Muut pensaat. (Kasvialusta 40 cm)	m ²	130	1,5	195,0	0,15
	13	Perennat. (Kasvialusta 20-40 cm)	m ²		1,5	0,0	0,2
	14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m ² /kpl). (Kasvialusta 60 cm)	kpl		4,0	0,0	0,15
	15	Nurmikko. (Kasvialusta 20 cm)	m ²	709	1,1	779,9	0,25
	16	Niitty, katto tai kunnia. (Kasvialusta 15-30 cm)	m ²	734	1,8	1321,2	0,2
	17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuinen 6-7 m tai latvus 20 m ² / halkaisija 5m). (Kasvialusta 60 cm)	kpl		3,0	0,0	
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	18	Viljelylaitteet tai kasvimaat (koko 80 x 120 cm / 100 x 120 cm, kasvialusta 20-40 cm)	m ²		2,2	0,0	0,2
	19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m ² /kpl, esim. 2m x 0,5m). Ei tarvitse merkitä pihasuunnitelmaan	kpl		2,0	0,0	
	20	Katopputarha (Kasvialusta 20-100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m ²		2,5	0,0	0,1
	21	Heinäkatto (Kasvialusta 20-30 cm)	m ²		2,0	0,0	0,2
	22	Niitty/ketokatto (Kasvialusta 15-30 cm)	m ²		1,7	0,0	0,2
	23	Maksaruohokatto (Kasvialusta 6-8 cm)	m ²		1,3	0,0	0,45
	24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikki, kivihäkki, puuterassi, kumiouhe)	m ²	2201	1,0	2201,0	0,45
	25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin avaruus)	m ²		1,3	0,0	0,35
	26	Vettä läpäisemätön pinta (esim. asfaltti, betonikiveys / ei rakennuksen katot)	m ²	2628	0,1	262,8	1
	27	Kosteikko, lampi, tulvaniitty tai soistuma luonnontilaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,6	0,0	0,1
Hulevesien hallintaratkenteet	28	Sadeputarha / biouudatuspaine (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m ²		2,5	0,0	0,1
	29	Kasvillisuuspinnaimeen viivytyspaine	m ²		2,0	0,0	0,1
	30	Kasvillisuuspinnaimeen viivytyspaine	m ²	300	2,0	600,0	0,1
	31	Kivialuepinnaimeen viivytyspaine (esim. kivipesi)	m ²		1,3	0,0	0,1
	32	Kivialuepinnaimeen viivytyspaine	m ²		1,3	0,0	0,1
	33	Hulevesien keräminen läpäisemättömällä pinnoitella läpäisevillä pinnoilla (ko. läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkittään laskuriin, ellei kysy ole katosta, jossa vettä kerätään kennolin.	m ²		0,7	0,0	
	34	Rakennettava / putkiviesistä palautettava puroon	m ²		3,0	0,0	0,1
	35	Imeytyskaivanto (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan	m ³		0,0	0,0	-
	36	Viivytyskaivanto tai -sillo (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!) Maanalaiset piirretään katkoviivalla suunnitelmaan	m ³		0,0	0,0	-
	37	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa läpispäiset kerrokselliset kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m ²	0	0,0	1321,2	

Hulevesien viivytystarve tulee käytettyjen elementtien mukaan, ei hulevesisuunnitelman mukaan
Hulevesien hallintaratkenteet eivät ole linkitettyjä, siirry iWater välilehdelle, jos haluat lisätietoa niistä.