SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta pöytäkirja 12.08.2025

Pöytäkirjan kansilehti ... 1

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

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 4

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

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

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ... 7

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

6 § Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset vuosina 2025-2026 / TeA ... 9

7 § Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjojen nähtävillä pitäminen ja muu kokousmenettely toimikaudella 2025-2029 / TeA ... 11

8 § Kaupunkiympäristölautakunnan ottomenettelyn hallinnollinen prosessi toimikaudella 2025-2029 / TeA ... 13

9 § Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille / TeA ... 15

10 § Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi asiakirjojen antamista koskevien pyyntöjen ratkaisemisessa / TeA ... 16

11 § Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta ja vahingonkorvauksen myöntämisestä / TeA ... 18

12 § Kaupunkiympäristölautakunnan päätösvallan delegointi poikkeamisluvan myöntämisestä / TeA ... 20

13 § Nimistöryhmän asettaminen toimikaudelle 2025-2029 / TeA ... 22

14 § Kaupunkiympäristön toimialan toimielinseminaarin järjestäminen 11.9. -12.9.2025 / TeA ... 24

- Ohjelmaluonnos ... 25

15 § Oikaisuvaatimus rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä koskevassa vahingonkorvausasiassa / TeA ... 31

- Oikaisuvaatimus (henkilötiedot peitetty) ... 33

- Kopio päätöksestä Vahingonkorvausvaatimus koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä (henkilötiedot peitetty) ... 35

- Pääsuunnittelijan vastine lupakäsittelyyn (henkilötiedot peitetty) ... 38

- Vastine (henkilötiedot peitetty) ... 46

- Reklamaatio_Selvityspyyntö (henkilötiedot peitetty) ... 53

- Rakennusvalvontaviranomaisen lausuma 24.6.2025 ... 65

16 § Ympäristöterveydenhuollon maksutaksan hyväksyminen / SP ... 66

- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa 1.10.2025 alkaen ... 68

- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa, liite maksutaulukko ... 79

17 § Eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) - kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet / SP ... 88

- Eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) - kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet, selostus ... 89

18 § Asemakaavan muutos 002494 ja vaiheasemakaava 002494va sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Väritehdas 1 / SP ... 110

- 002494 ja 002494va asemakaavamuutosehdotus 12.8.2025, Väritehdas 1 ... 116

- 002494 ja 002494va selostus, asemakaavamuutos- ja vaiheasemakaavaehdotus 12.8.2025, Väritehdas 1 ... 117
- 002494 ja 002494va Mielipidekoonti 1. kuuleminen 12.8.2025, Väritehdas 1 ... 213
- 002494 ja 002494va Mielipidekoonti 2. kuuleminen 12.8.2025, Väritehdas 1 ... 233
19 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 661000, 66 Hakkila / Rusokallio 2 / SP ... 247
- 661000 asemakaavaehdotus 12.8.2025, Rusokallio 2 ... 250
- 661000 selostus, asemakaavaehdotus 12.8.2025, Rusokallio 2 ... 251
- 661000 RUSO2 työmaa luontoselvitys 30.11.2023 ... 310
- 661000 Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys 16.11.2023 ... 346
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 387
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 388
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 390
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus ... 391
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ... 396
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamislupapäätökseen ja sijoittamislupaa koskevassa asiassa ... 397

Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika 12.8.2025 klo 17.25-19.40
Paikka Tikkurila, Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Parlamentti

Osallistujat	**Paikalla**		
Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Laaksonen Saija	
Lahti Timo, varapuheenjohtaja	x	Alanne Irina	
Ahava Marja	-	Lepistö Matti	x
Ahokas Siri	x (etäyhteys)	Lundström Kenneth	
Eklund Tarja	x	Mynttinen Antti	
Godlewski Filip	x	Mutanen Tuomas	
Hartikainen Janne	x	Linnansalmi Sari	
Hristov Johanna	x	Forsberg Magnus	
Joki Vincent	x	Paukku-Sani Sari	
Jääskeläinen Jari	x	Suursalmi-Seppälä Riikka	
Kotiranta Matti	x	Pitkänen Niko	
Luukkonen Hanna	x	Järvinen Jussi	
Norrena Vaula	x	Tilli Sanna	
Rahkala Ville	x	Laakso Saara	
Uskali Niina	x	Iivarinen Oskari	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Otso Kivimäki	x (klo 18.18.-19.40, §:t 3-19)		
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Immonen Minja	-	Lehtovirta Elmeri	x

Muut osallistujat	**Paikalla**	
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja	x	
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja	x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x	
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö	x	
Halmkrona Milja, aluearkkitehti vs.	x (klo 17.25–17.55, §:t 1–3)	
Kurki-Issakainen Kerttu, aluearkkitehti	x (klo 17.25–18.25, §:t 1–3)	
Kuusisto Terhi, asemakaava-arkkitehti	x (klo 17.25–18.25, §:t 1–3)	
Rajapaju Sini, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Sini Rajapaju

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 15.8.2025 klo 12.00 mennessä, Lauri Korpisen katu 9 C, 01300 Vantaa

Siri Ahokas Tarja Eklund

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 18.8.2025 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marja Ahava (varalla Siri Ahokas ja Filip Godlewski) ja Tarja Eklund (varalla Janne Hartikainen ja Johanna Hristov).

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajat, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 15.8.2025 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Siri Ahokas ja Tarja Eklund, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 15.8.2025 klo 12.00 mennessä.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 17 / Eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) - kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet / aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona

Asia 18 / Asemakaavan muutos 002494 ja vaiheasemakaava 002494va sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Väritehdas 1 / asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto ja aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

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

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

4.8.2025

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	Julkaisupäivä	Linkki
002632	Salkolan talo	18.6.2025	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/simonkylan-salkolan-talo

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

22.7.2025 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

-

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

§ 51/2025 Vantaan kaupungin lausunto Tuusulan Vihersiniverkostosuunnitelmasta (nro2009)
§ 52/2025 Lausunto Etelä-Nybackan asemakaavan nro. 2409 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
§ 55/2025 Osallistuminen Ilmatieteen laitoksen yhteistutkimushankkeeseen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

§ 14/2025 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen palveluyksiköiden päälliköiden sijaiset alkaen 18.6.2025
§ 15/2025 Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen kaupunkisuunnittelujohtajan päätösvallan delegoinnit (luku 2, 9 §)

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 5

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § **Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset vuosina 2025-2026 / TeA**

VD/4796/00.02.02.00/2025

TeA/JH/JR

Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu syksylle 2025 ja vuodelle 2026. Vuoden 2025 syksyllä esitetään pidettäväksi viisi kokousta ja vuonna 2026 esitetään pidettäväksi 12 kokousta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 3 §:n mukaan Toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukset pidetään tiistaisin Tikkurilassa osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 C ja kokoukset alkavat kello 17.00.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vuodelle 2026 pidettäväksi 12 kokousta.

Kaupunkiympäristölautakunta on 17.9.2024 § 6 hyväksynyt kokousaikataulun vuodelle 2025. Koska valtuustokausi on vaihtunut 1.6.2025 alkaen ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 16.6.2025 toimittanut kaupunkiympäristölautakunnan vaalin toimikaudelle 2025–2029 sekä valinnut lautakunnalle uudet jäsenet, tuodaan vuoden 2026 kokousaikataulun hyväksymisen ohella syksyn 2025 kokousaikataulu uuden lautakunnan vahvistettavaksi. Lautakunnalle esitetään syksylle 2025 pidettäväksi viisi (5) kokousta.

Kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluksi syksylle 2025 esitetään seuraavaa:

12.8.2025
2.9.2025
16.9.2025
21.10.2025
18.11.2025
9.12.2025

Kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikatauluksi vuodelle 2026 esitetään seuraavaa:

13.1.2026
10.2.2026
10.3.2026
14.4.2026
5.5.2026
9.6.2026
11.8.2026
1.9.2026
15.9.2026
6.10.2026
10.11.2026

8.12.2026

Ehdotus kaupunkiympäristölautakunnan kokouspäiviksi on valmisteltu kaupunginhallituksen kokousaikataulun pohjalta.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä esittelytekstin mukainen kaupunkiympäristölautakunnan kokousaikataulu vuosille 2025–2026.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

7 § Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjojen nähtävillä pitäminen ja muu kokousmenettely toimikaudella 2025-2029 / TeA

VD/4641/00.02.02.00/2025

TeA/JH/JR

Esitetään päätettäväksi, että kaupunkiympäristölautakunnan kokouskutsut toimitetaan viimeistään kokousta edeltävänä torstaina, kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjat tarkastetaan viimeistään kokouksen jälkeisenä perjantaina ja pöytäkirjat pidetään yleisesti nähtävillä viimeistään pöytäkirjan tarkastusta seuraavana maanantaina.

Vantaan kaupungin toimielinten kokousmenettelystä määrätään Vantaan kaupungin hallintosäännössä. Toimielin voi päättää omasta kokousmenettelystään siten, kuin hallintosäännössä on määrätty.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 3 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 4 §:n mukaan muun toimielimen kuin kaupunginvaltuuston kokouskutsu on lähetettävä vähintään kolme päivää ennen kokousta. Kokouskutsussa on mainittava, mitä toimielimen päätöksentekotapaa noudatetaan kunkin asian kohdalla. Jos asia käsitellään sähköisessä päätöksentekomenettelyssä, tulee kutsussa ilmaista, mihin mennessä asia on käsiteltävä sähköisesti.

Kokouskutsu toimitetaan toimielimen jäsenille sekä niille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus toimielimen kokouksessa. Kokouskutsu toimitetaan julkaisemalla esityslista liitteineen luottamushenkilöiden sähköisessä palvelussa ja ilmoittamalla julkaisemisesta sähköpostilla tai tarvittaessa myös tekstiviestitse tai muulla hyväksyttävällä tavalla. Lisäksi esityslista liitteineen julkaistaan kaupungin sivuilla yleisessä tietoverkossa. Ennen julkaisemista esityslistalta poistetaan henkilötiedot, joihin ei liity tiedottamisintressiä, sekä salassa pidettävät tiedot. Esityslistan tulee sisältää selostukset käsiteltävistä asioista ja esitykset toimielimen päätöksiksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 8 §:n mukaan muun toimielimen kuin kaupunginvaltuuston jäsenen, joka on estynyt saapumasta kokoukseen, on kutsuttava varajäsen sijaansa. Kun jäsen on esteellinen käsittelemään jotakin asiaa kokouksessa tai esteen vuoksi ei voi osallistua jonkin asian käsittelyyn, hän voi kutsua varajäsenen kokoukseen sitä asiaa käsittelemään. Myös puheenjohtaja, esittelijä tai toimielimen sihteeri voi toimittaa kutsun varajäsenelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 22 §:n mukaan toimielimen kokouksista laaditaan pöytäkirja. Muun toimielimen kuin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan kielenä on vain suomi erikseen nimettyjä ruotsinkielisiä toimielimiä lukuun ottamatta. Muun toimielimen kuin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan pitämisestä ja sisällöstä vastaa toimielimen puheenjohtaja. Pöytäkirjaa pitää toimielimen puheenjohtajan johdolla toimielimen sihteeri tai muu pöytäkirjanpitäjä. Jos puheenjohtaja ja pöytäkirjanpitäjä ovat eri mieltä kokouksen kulusta, pöytäkirja laaditaan puheenjohtajan näkemyksen mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 23 §:n mukaan muun toimielimen kuin kaupunginvaltuuston pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla. Pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä. Mikäli pöytäkirjantarkastaja kieltäytyy tai on muuten estynyt tarkastamasta toimielimen pöytäkirjaa, pöytäkirja tarkastetaan toimielimen välittömästi seuraavassa kokouksessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 17 luvun 26 §:n mukaan toimielimen pöytäkirja ja siihen liitetyt oikaisuvaatimusohjeet tai valitusosoitukset pidetään nähtävänä kaupungin yleisessä tietoverkossa viimeistään pöytäkirjan allekirjoitusta seuraavana keskiviikkona, ellei toisin päätetä.

Esitetään päätettäväksi, että kaupunkiympäristölautakunnan kokouskutsut toimitetaan viimeistään kokousta edeltävänä torstaina, kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjat tarkastetaan viimeistään kokouksen jälkeisenä perjantaina ja pöytäkirjat pidetään yleisesti nähtävillä viimeistään pöytäkirjan tarkastusta seuraavana perjantaina.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) toimittaa kaupunkiympäristölautakunnan kokouskutsu, mikäli mahdollista, viimeistään kokousta edeltävänä torstaina julkaisemalla esityslista liitteineen luottamushenkilöiden sähköisessä palvelussa ja ilmoittamalla sähköpostitse esityslistan julkaisemisesta tai tarvittaessa tekstiviestillä,
b) pitää kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjat yleisesti nähtävillä kaupungin internet- ja intranetsivuilla sekä luottamushenkilöiden sähköisessä palvelussa viimeistään pöytäkirjan tarkastusta seuraavana maanantaina tai, mikäli kyseinen päivä on pyhäpäivä tai jouluaatto, seuraavana viraston aukiolopäivänä,
c) valita joka kokouksessa kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarkastavat kokouksessa laaditun pöytäkirjan viimeistään kokouksen jälkeisenä perjantaina klo 11.00 mennessä, ellei jonkin pöytäkirjan pykälän osalta toisin päätetä, ja
d) todeta, että tämä päätös on voimassa toistaiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin a), b) ja d) -kohdat esityksen mukaan ja päätettiin

c) valita joka kokouksessa kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarkastavat kokouksessa laaditun pöytäkirjan viimeistään kokouksen jälkeisenä perjantaina klo 12.00 mennessä, ellei jonkin pöytäkirjan pykälän osalta toisin päätetä.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

8 § Kaupunkiympäristölautakunnan ottomenettelyn hallinnollinen prosessi toimikaudella 2025-2029 / TeA

VD/4640/00.02.02.00/2025

TeA/JH/JR

Esitetään hyväksyttäväksi kaupunkiympäristölautakunnan ottomenettelyn hallinnollinen menettelytapa. Esityksen taustalla on kuntalain vaatimus otto-oikeuden käyttämisen ilmoittamisesta sen ajan kuluessa, jossa kuntalain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Koska kaupunkiympäristölautakunnan kokousväli saattaa venyä yli kuukauteen, kuntalain edellyttämässä määräajassa pysyminen vaatii erityisiä toimenpiteitä.

Asian ottamisesta ylemmän toimielimen päätettäväksi eli niin sanotusta ottomenettelystä säädetään kuntalain 92 §:ssä. Lain mukaan otto-oikeus on kunnanhallituksella, kunnanhallituksen puheenjohtajalla sekä kunnanjohtajalla. Hallintosäännössä voidaan lisäksi määrätä otto-oikeuden laajentamisesta mm. lautakunnille ja kunnan viranhaltijoille.

Ottomenettelystä Vantaan kaupungilla säädetään hallintosäännön 10 luvussa, jonka 1 §:n mukaan kaupunginhallitus ja lautakunnat voivat ottaa alaisensa toimielimen tai viranhaltijan päätöksen uudelleen käsiteltäväksi niissä asioissa, joissa otto-oikeus on lainsäädännön perusteella mahdollista. Saman luvun 2 §:n 2 kohdan mukaan asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi päättää lautakunta, lautakunnan puheenjohtaja tai asianomainen toimialajohtajana toimiva viranhaltija, joka kaupunkiympäristön toimialalla on apulaiskaupunginjohtaja.

Kuntalain 92 §:n mukaan otto-oikeuden käyttämisestä on ilmoitettava sen ajan kuluessa, jossa saman lain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus on tehtävä. Käytännössä tämä tarkoittaa seitsemän vuorokauden tiedoksisaantiaikaa ja 14 vuorokauden oikaisuvaatimusaikaa. Toisin sanoen otto-oikeuden käyttämiseen on yhteensä 21 vuorokautta alkaen päätöksen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa.

Kaupunkiympäristölautakunta kokoontuu noin kerran kuukaudessa. Kesätaukoa lukuun ottamatta kokouksien väli voi pisimmillään olla viisi viikkoa. Mikäli kokousväli on yli kolme viikkoa, kaikkia ottokelpoisia päätöksiä ei välttämättä ehditä tuoda lautakunnan käsittelyyn kuntalain vaatiman kolmen viikon määräajan puitteissa.

Kuntalain määrittämässä määräajassa pysymiseksi esitetään hyväksyttäväksi seuraavaa menettelytapaa: Lautakunnan sihteeri lähettää lautakunnan puheenjohtajalle ja kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle ottomenettelyä varten tiedoksi ottokelpoiset päätökset, jotka julkaistaan yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta. Päätöksen ottamisesta lautakunnan käsittelyyn on ilmoitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa. Enintään 21 vuorokautta ennen lautakunnan kokousta julkaistavien päätösten osalta otto-oikeuden käyttämisestä päätetään lautakunnan kokouksessa. Tiedonkulun varmistamiseksi lautakunnan esityslistalle tuodaan tiedoksi päätökset, jotka on julkaistu yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta.

Esityksen mukainen toimintamalli on ollut kaupunkiympäristön toimialan lautakunnissa käytössä jo valtuustokaudesta 2017–2021 saakka. Menettelyn tarkoituksena on vahvistaa lautakunnan tosiasiallista asemaa kuntalain 92 §:n tarkoittamana ylempänä toimielimenä, kun kaikki ottokelpoiset päätökset pystytään käsittelemään määräajassa. Näin myös ehkäistään tilanteet, joissa lautakunta päättäisi ottaa

käsittelyyn päätöksen, joka on oikaisuvaatimusajan päättymisen vuoksi pantu lainvoimaisena täytäntöön.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä kaupunkiympäristölautakunnan ottomenettelyn hallinnollinen prosessi seuraavasti:

a) kaupunkiympäristölautakunnan sihteeri lähettää yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtajalle ja kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajalle ottomenettelyä varten,
b) päätöksen ottamisesta kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn on ilmoitettava oikaisuvaatimusajan (21 vuorokautta päätöksen julkaisemisesta) kuluessa, ja
c) yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset viedään kaupunkiympäristölautakunnan seuraavan kokouksen esityslistalle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

9 § Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille / TeA

VD/4605/00.01.01.02/2025

TeA/JH/JR

Esitetään kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegoimista siten, että Vantaan kaupungille merkitykseltään vähäiset ja aikaisempiin kaupungin linjauksiin perustuvat lausunnot antaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää:

1. kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.

Edellä mainittua hallintosäännössä määrättyä lautakunnan päätösvaltaa esitetään kaupunkiympäristölautakunnan osalta delegoitavaksi siten, että Vantaan kaupungille merkitykseltään vähäiset ja aikaisempiin kaupungin linjauksiin perustuvat lausunnot antaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 21.9.2021 § 12 hyväksynyt edellä mainitun päätösvallan delegoinnin, mutta valtuustokauden vaihdoksesta sekä Vantaan kaupungin hallintosäännön rakenteessa tapahtuneiden muutosten vuoksi on päätösvallan delegoinnista tarpeen päättää uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään delegoida hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 1 kohta seuraavasti:
Vantaalle merkitykseltään vähäiset ja aikaisempiin kaupungin linjauksiin perustuvat lausunnot antaa kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 826 8687,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

10 § Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi asiakirjojen antamista koskevien pyyntöjen ratkaisemisessa / TeA

VD/979/00.01.01.02/2022

TeA/JH/JR

Esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätösvallan delegoimista siten, että viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain 14 §:ssä tarkoitettua asiakirjojen antamista koskevaa ratkaisuvaltaa käyttää kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtaja.

Viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (julkisuuslaki) mukaan jokaisella on oikeus saada tieto viranomaisen asiakirjasta, joka on julkinen. Salassa pidettävästä viranomaisen asiakirjasta tai sen sisällöstä voidaan antaa tieto vain, jos niin erikseen julkisuuslaissa säädetään. Mikäli vain osa asiakirjasta on salassa pidettävä, tieto on annettava asiakirjan julkisesta osasta, jos se on mahdollista ilman, että salassa pidettävä osa tulee tietoon.

Pyyntö saada tieto viranomaisen asiakirjan sisällöstä on yksilöitävä riittävästi siten, että viranomainen voi selvittää, mitä asiakirjaa pyyntö koskee. Edellä mainittu pyyntö on käsiteltävä viivytyksettä ja tieto julkisesta asiakirjasta on annettava mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun viranomainen on saanut asiakirjan saamista koskevan pyynnön. Jos pyydettyjä asiakirjoja on paljon tai niihin sisältyy salassa pidettäviä osia tai jos muu näihin rinnastettava syy aiheuttaa sen, että asian käsittely ja ratkaisu vaativat erityistoimenpiteitä tai tavanomaista suuremman työmäärän, asiakirjan saamista koskeva pyyntö on ratkaistava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun viranomainen on saanut asiakirjan saamista koskevan pyynnön. Mikäli viranomaisen henkilöstöön kuuluva kieltäytyy antamasta pyydettyjä tietoja kokonaan tai osittain, on pyynnön esittäjällä oikeus saattaa asia viranomaisen ratkaistavaksi ja saada asiassa valituskelpoinen hallintolain tarkoittama perusteltu hallintopäätös.

Julkisuuslain 14 §:n mukaan viranomaisen asiakirjan antamisesta päättää se viranomainen, jonka hallussa asiakirja on, jollei 15 §:n 3 momentissa tai muualla laissa toisin säädetä. Kunnanvaltuusto voi hallintosäännössään kuitenkin antaa julkisuuslaissa tarkoitettuna viranomaisena toimivalle kunnalliselle toimielimelle oikeuden siirtää päättämässään laajuudessa asiakirjan antamista koskevaa viranomaisen ratkaisuvaltaa alaiselleen viranhaltijalle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 11 luvun 13 §:n mukaan lautakunnilla on oikeus delegoida julkisuuslain 14 §:ssä tarkoitettua asiakirjan antamista koskevaa ratkaisuvaltaa alaisilleen viranhaltijoille.

Asiakirjojen saamista koskevien pyyntöjen viivytyksettömän käsittelyn sekä lakisääteisten määräaikojen noudattamisen takaamiseksi on tarkoituksenmukaista siirtää päätösvalta asiakirjojen antamisesta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään delegoida hallintosäännön 11 luvun 13 §:n mukainen päätösvalta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

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

11 § **Kaupunkiympäristölautakunnan toimivallan delegointi osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta ja vahingonkorvauksen myöntämisestä / TeA**

VD/4227/00.01.01.02/2024

TeA/JH/JR

Esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätösvallan delegointia siten, että maksuvapautuksen myöntämistä sekä vahingonkorvauksen myöntämistä koskevaa päätösvaltaa siirretään kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 11 §:n mukaan lautakunnalla on alaisensa toiminnan osalta oikeus päättää, ellei laista tai asetuksesta muuta johdu, osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan:

1. julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta,
2. yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta.

Lautakunta voi siirtää 11 §:ssä mainitun päätösvallan alaiselleen viranhaltijalle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 13 §:n mukaan lautakunnalla on alaisensa toiminnan osalta oikeus päättää, ellei laista tai asetuksesta muuta johdu, vahingonkorvauksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen tai sitä voidaan pitää korvausvelvollisena. Lautakunnalla on myös alaisensa toiminnan osalta oikeus päättää, ellei laista tai asetuksesta muuta johdu, osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä alaiselleen viranhaltijalle tai työntekijälle velvollisuudesta korvata kaupungille aiheutunut vahinko, ei kuitenkaan, jos asianosainen on korvausvelvollinen kuntalain tarkoittaman tilivelvollisuuden nojalla tai vahinko on aiheutettu tahallaan taikka törkeästä tuottamuksesta.

Lautakunta voi siirtää 13 §:ssä mainitun päätösvallan alaiselleen viranhaltijalle.

Maksuvapautuksia sekä vahingonkorvauksia koskevien hakemusten viivytyksettömän käsittelyn varmistamiseksi esitetään, että hallintosäännön 14 luvun 11 §:n ja 13 §:n mukainen päätösvalta delegoidaan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.6.2024 § 9 hyväksynyt edellä mainitun päätösvallan delegoinnin, mutta valtuustokauden vaihdoksesta sekä Vantaan kaupungin hallintosäännön rakenteessa tapahtuneiden muutosten vuoksi on päätösvallan delegoinnista tarpeen päättää uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) delegoida hallintosäännön 14 luvun 11 §:n mukainen päätösvalta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle seuraavasti:

Talous- ja hallintojohtaja päättää kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan

1. julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta, ja
2. yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta

b) delegoida hallintosäännön 14 luvun 13 §:n mukainen päätösvalta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle seuraavasti:

Talous- ja hallintojohtaja päättää kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta vahingonkorvauksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen tai sitä voidaan pitää korvausvelvollisena.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

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

12 § Kaupunkiympäristölautakunnan päätösvallan delegointi poikkeamisluvan myöntämisestä / TeA

VD/4606/00.01.01.02/2025

TeA/SP/MY/IK/JR

Esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätösvaltaa delegoitavaksi siten, että asemakaavapäällikkö päättää poikkeamisluvan myöntämisestä, kun kyse ei ole rakentamissäännöksestä tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä poikkeamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) uudistettiin 1.1.2025 alkaen, kun uusi rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan. Samassa yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista kumottiin rakentamisen säädökset ja jäljellä jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi. Rakentamislaki sisältää säännöksiä rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä, kun puolestaan alueidenkäyttölaki sisältää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, kaavoitusjärjestelmää sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 2 §:n 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta tehtäväalueellaan päättää poikkeamisluvan myöntämisestä, kun kyse ei ole rakentamissäännöksistä tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä poikkeamisesta. Poikkeamislupahakemusten joustavan käsittelyaikataulun varmistamiseksi sekä poikkeamislupien luonne huomioiden edellä mainittua päätösvaltaa esitetään delegoitavaksi siten, että poikkeamisluvan myöntämisestä päättää asemakaavapäällikkö. Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt vastaavan delegointipäätöksen 21.9.2021 § 13, mutta valtuustokauden vaihtumisen takia delegointipäätös on syytä uusia.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 9 §:n mukaan lautakunnat ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto voivat siirtää sille luvussa 9 määrättyä toimivaltaa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Se, jolle toimivaltaa on edelleen siirretty, ei voi enää siirtää toimivaltaa uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 12

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) delegoida hallintosäännön 9 luvun 2 §:n 6 kohdan mukaista päätösvaltaa seuraavasti: asemakaavapäällikkö (vakanssi 000520) päättää rakentamislain mukaisen poikkeamisluvan myöntämisestä, kun kyse ei ole rakentamissäännöksistä tai Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksistä poikkeamisesta,

b) todeta, että tämä päätös kumoaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 21.9.2021 § 13, ja
c) että tämä päätös astuu voimaan heti ja on voimassa toistaiseksi.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula, puh. 040 529 4145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

13 § Nimistöryhmän asettaminen toimikaudelle 2025-2029 / TeA

VD/4601/00.00.01.01/2025

TeA/SP/JRa/JR

Esitetään asetettavaksi kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä toimikaudelle 2025–2029. Nimistöryhmä asetetaan lautakunnan toimikaudeksi ja siihen valitaan puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kaksi jäsentä. Yhden nimistöryhmän neljästä jäsenestä tulisi olla ruotsinkielinen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 2 §:n 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää nimien vahvistamisesta alueilla, joilla ei ole vahvistettua asemakaavaa sekä asemakaavaehdotuksessa olevien nimien käyttöönotosta jo rakennetuille teille. Edelleen hallintosäännön 9 luvun 2 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kadun ja muun yleisen alueen nimien sekä kaupunginosan ja korttelin numeroiden muuttamisesta.

Esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta asettaa nimistöryhmän valmistelemaan asemakaavojen nimistöä koskevia asioita sekä muita lautakunnan vastuulle kuuluvia nimistöasioita. Nimistöryhmä toimii kaupunkiympäristölautakunnan alaisuudessa ja sen kokouspalkkiot maksetaan lautakunnan kokouspalkkiomenoista. Nimistöryhmän käsiteltäväksi tulevien asioiden valmistelusta vastaa ja nimistöryhmän sihteerinä toimii asemakaavoitusyksikön nimeämä nimistönsuunnittelija.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 13

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä valmistelemaan asemakaavojen nimistöä sekä muita lautakunnan vastuulle kuuluvia nimistöasioita,
b) valita nimistöryhmälle puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä kaksi jäsentä, ja
c) että nimistöryhmän kustannukset maksetaan kaupunkiympäristölautakunnan menokohdalta 141010000.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Virkamiehiltä pyydettiin kokoonpanosta uusi esitys, jonka valmistelussa konsultoitaisiin päättäjiä. Valmistelussa tulisi myös ottaa kantaa nimistöryhmän jäsenten lukumäärään.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Täytäntöönpano: Asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle

Lisätiedot:
nimistönsuunnittelija Jaakko Raunamaa, puh. 040 589 5219
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

14 § Kaupunkiympäristön toimialan toimielinseminaarin järjestäminen 11.9. -12.9.2025 / TeA

VD/4296/00.02.02.01/2025

TeA/JH/JR/SR

Esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta ja sen alainen lupajaosto tekevät kaupunkitilalautakunnan kanssa yhteisen seminaarimatkan Lahteen 11.9.2025–12.9.2025. Seminaarin tavoitteena on perehdyttää toimielinten jäsenet kaupunkiympäristön toimialan keskeisiin tehtäviin sekä ajankohtaisiin, toimielinten tehtäväalueisiin kuuluviin teemoihin.

Kaupunkiympäristölautakunnalle on suunniteltu järjestettävän kaupunkitilalautakunnan kanssa yhteinen koulutusseminaari ajalla 11.9.2025–12.9.2025. Seminaarimatkan kohteeksi esitetään Lahtea. Seminaarin tavoitteena on perehdyttää toimielinten jäsenet kaupunkiympäristön toimialan keskeisiin tehtäviin sekä ajankohtaisiin, toimielinten tehtäväalueisiin kuuluviin teemoihin. Lisäksi seminaarin tarkoituksena on luoda uusille toimielimille mahdollisuus ryhmäytyä.

Seminaarimatkalle osallistuvat kaupunkitilalautakunnan ja kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet, kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston jäsenet, kaupunginhallituksen edustajat, nuorisovaltuuston edustajat, lautakunnissa esittelijöinä toimivat viranhaltijat sekä erikseen seminaariin kutsuttavat viranhaltijat ja toimihenkilöt. Seminaarimatkan kokonaisosallistujamäärä on noin 50 henkilöä.

Seminaarimatkan alustava kustannusarvio on noin 16 000 euroa. Kustannusarvio sisältää matkat, majoituksen, ateriat sekä kokoustilan vuokran.

Esitys seminaarimatkan järjestämisestä viedään päätettäväksi sekä kaupunkitilalautakuntaan että kaupunkiympäristölautakuntaan.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 14

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään järjestää kaupunkiympäristön toimialan lautakuntien yhteinen seminaari Lahdessa 11.9.2025–12.9.2025.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Ohjelmaluonnos

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
hallintoasiantuntija Jaakko Ranto, puh. 040 706 5126
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

Kaupunkiympäristön toimialan toimielinten koulutusseminaari 11.–12.9.2025

Ohjelma

Solo Sokos Hotel
Lahden seurahuone
Aleksanterinkatu 14, Lahti

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

Toimintaympäristön muutokset

Torstai 11.9.2025

08.00	Lähtö Tikkurilasta
09.00–09.15	Saapuminen Lahteen ja tulokahvi
09.15–09.20	**Seminaarin avaus** apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila
09.20–09.50	**Kaupunkiympäristön toimialan toimintaympäristö ja sen muutokset 2020-luvulla** apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila
09.50–10.00	Tauko
10.00–10.35	**Katsaus valtuustostrategiaan 2025–2029** kehittämiskonsultti Milla Hamari
10.35–10.50	Keskustelu
10.50–11.00	Tauko
11.00–11.45	**Vantaan uusi investointimalli** kiinteistöjohtaja Antti Kari
11.45–12.00	Keskustelu
12.00–13.00	Lounas

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

13.00–13.40	**Palveluverkon tonttien haasteet ja ratkaisut** kiinteistöjohtaja Antti Kari ja kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula
13.40–13.50	Keskustelu
13.50–14.00	Tauko
14.00–14.40	**Vantaan hiilineutraalius- ja luontopositiivisuustavoitteet** ympäristöpalveluiden päällikkö Jari Viinanen
14.40–14.50	Keskustelu
14.50–15.10	Kahvi
15.10–16.00	**Segregaation ehkäiseminen Vantaalla** ohjelmajohtaja Hannu Rusama
16.00–16.15	Keskustelu
16.15–16.45	Huoneiden jako
16.45–17.30	Valmistautuminen illalliselle
17.30–18.00	Siirtyminen

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

18.00–21.00 Illallinen (ravintola Roux, Rautatienkatu 7)

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

Perjantai 12.9.2025

Kasvava Vantaa

08.00–08.40	**MAL-tavoitteet ja työpaikka-alueiden kaavoitus** yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi ja asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski
08.40–08.50	Keskustelu
08.50–09.00	Tauko
09.00–09.35	**Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset** kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson
09.35–09.50	Keskustelu
09.50–10.00	Tauko
10.00–10.45	**Ratikkakaupungin kehittäminen** kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula
10.45–11.00	Keskustelu
11.00–12.00	Lounas
12.00–12.45	**Kestävä liikkuminen ja Vantaan ratikka** suunnittelupäällikkö Markus Holm ja hankejohtaja Hannu Lehtikankare

Ohjelmaluonnos

5.8.2025

12.45–13.00	Keskustelu
13.00–15.00	**Lahden kaupungin osuus / Vierailu kohteeseen**
	Seminaarin päätös
15.00–16.00	Siirtyminen takaisin Vantaalle

15 § Oikaisuvaatimus rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä koskevassa vahingonkorvausasiassa / TeA

VD/2167/03.02.00/2025

TeA/HO/JT/SR

Asianosainen henkilö on vaatinut oikaisua kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajan päätökseen § 11/2025. Talous- ja hallintojohtajan päätös on koskenut vahingonkorvausvaatimuksen käsittelyä. Oikaisuvaatimusta esitetään hylättäväksi.

Vantaan kaupunki on 23.5.2025 vastaanottanut oikaisuvaatimuksen koskien kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajan 6.5.2025 tekemää viranhaltijapäätöstä § 11/2025, jolla oikaisuvaatimuksen tekijän vahingonkorvausvaatimus rakennuslupakäsittelyyn liittyen on hylätty.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on alun perin 19.3.2025 toimittanut Vantaan kaupungille vahingonkorvausvaatimuksen koskien rakennusluvan LP-092 2022-08020 käsittelyä. Korvausvaatimuksessa vaadittiin rakennuslupamaksun mitätöimistä täysimääräisesti, koska rakennuslupakäsittely oli pitkittynyt Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimintatavoista johtuen. Korvausvaatimuksen mukaan pitkittyneen lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat olleet täysin kohtuuttomat. Talous- ja hallintojohtaja tutki vaatimuksen ja hylkäsi sen rakennusvalvontaviranomaisen 17.4.2025 päivätyn lausuman perusteella.

Nyt vireille tulleessa oikaisuvaatimuksessa on vaadittu talous- ja hallintojohtajan päätöksen oikaisua ja vedottu siihen, että Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen vahingonkorvausvaatimusta koskevassa lausumassa 17.4.2025 on esitetty rakennuslupakäsittelyä koskevat asiat virheellisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä on liittänyt oikaisuvaatimukseensa hankkeen pääsuunnittelijan 22.5.2025 päivätyn lausuman, jolla on pyritty selventämään lupakäsittelyn kulkua sekä kumoamaan rakennusvalvontaviranomaisen aiemmassa lausumassa esitettyjä väitteitä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on antanut oikaisuvaatimuksen johdosta uuden lausuman 24.6.2025. Lausuman mukaan lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvästä itsestään tai hänen puolellaan olevista syistä. Asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että olisi olemassa korvausvelvollisuuden peruste, tai että rakennushankkeeseen ryhtyvälle olisi aiheutunut vahinkoa tai korvattavaa lajia olevaa vahinkoa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimista rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuslupahakemuksen käsittelyä koskevassa lupaprosessissa.

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvausvastuu syntyy vain, mikäli toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Lisäksi edellytyksenä on, että aiheutunut vahinko on syy-yhteydessä vahingonkorvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota korvaussäännösten soveltamisessa edellytetään.

Vantaan kaupunki katsoo, että oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole tuonut oikaisuvaatimuksessaan esille sellaisia uusia seikkoja tai näyttöä, joilla olisi vaikutusta jo tehdyn päätöksen sisältöön. Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen uuden lausuman perusteella sen toiminnassa ei voida katsoa olevan sellaisia laiminlyöntejä, joiden perusteella kaupungille syntyisi korvausvastuu. Koska perusteita

vaaditun vahingonkorvauksen suorittamiselle ei asiassa ole, vaatimus rakennuslupamaksun mitätöinnistä tulee hylätä.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 15

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Käsittely:
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Vaula Norrena esitti kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Filip Godlewskin kannattamana oikaisuvaatimuksen hyväksymistä. Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat pohjaesitystä oikaisuvaatimuksen hylkäämisestä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Vaula Norrenan esitystä oikaisuvaatimuksen hyväksymisestä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin. Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Lepistö, Ahokas, Eklund, Hartikainen, Hristov, Joki, Jääskeläinen, Kotiranta, Lahti, Luukkonen, Rahkala, Uskali, Kähärä) ja 2 ei-ääntä (Norrena, Godlewski). Puheenjohtaja totesi jäsen Vaula Norrenan esityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Päätettiin hylätä oikaisuvaatimus esittelyosassa mainituin perustein.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Pääsuunnittelijan oikaisuvaatimukseen liittämä selvitys osoittaa, kuinka kaupungin rakennuslupahallinto on vaihtanut rakennuskohteelle asetettavia vaatimuksia moneen kertaan ja pitkittänyt lupaprosessia merkittävästi omilla sekä aiheuttamillaan viivytyksillä.

Vahingonkorvauslain mukaan kunnalle voi syntyä korvausvastuu, kun kunnan katsotaan toimineen asiassa huolimattomasti, vaikka yksittäistä työntekijää ei syytettäisikään.

Kaupungin tulee myöntää aiheuttamansa vahinko ja korvata edes pieni osa rakennuttajalle syntyneestä haitasta.”

Liitteet:
- Rakennusvalvontaviranomaisen lausuma 24.6.2025
- Oikaisuvaatimus 23.5.2025 (henkilötiedot peitetty)
- Kopio päätöksestä Vahingonkorvausvaatimus koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä (henkilötiedot peitetty)
- Pääsuunnittelijan vastine lupakäsittelyyn (henkilötiedot peitetty)
- Vastine (henkilötiedot peitetty)
- Reklamaatio_Selvityspyyntö (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
lakimies Hannes Oksanen, puh. 050 304 5487
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Oikaisuvaatimus päätökseen

Ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemiseen löydät päätöksestä. Luethan saamasi päätöksen loppuun asti ja varmistat vielä, että lähetät oikaisuvaatimuksen oikealle taholle, ettei asian käsittely viivästy. Oikaisuvaatimuksen liitteenä tulee aina olla päätös, johon oikaisua haetaan.

Jos teet oikaisuvaatimuksen jonkun toisen puolesta, aloita lomakkeen täyttäminen henkilökohtaisesti ja valitse hakemukselta kohta "Teen oikaisuvaatimuksen toisen henkilön puolesta". Liitä hakemuksen liitteeksi valtakirja, jossa sinulle myönnetään puolesta-asiointioikeus.

Jos teet oikaisuvaatimuksen organisaation puolesta, valitse hakemukselta kohta “Teen oikaisuvaatimuksen organisaation puolesta”.

Jos haet oikaisua pysäköintivirhesakkoon tulee vaatimus täyttää pysäköinninvalvonnan palvelussa (siirryt toiseen palveluun).

Käsittely ja päätös

Oikaisuvaatimuksesi kirjataan kirjaamossa asiahallintajärjestelmään ja siirretään käsiteltäväksi alkuperäisen päätöksen tekijän yksikköön.

Saat tiedon päätöksestä, kun asia on käsitelty. Päätös toimitetaan joko ilmoittamaasi sähköpostiosoitteeseen tai postitse. Päätös ei tule tämän sähköisen asiointipalvelun kautta.

Käytön ohjeet ja henkilötietojen käsittely

Tiedot henkilötietojen käytöstä löydät informointiasiakirjasta vantaa.fi -sivuilla. Tiedot tarvitaan asian käsittelyä varten.

Palvelun käytön jatkaminen edellyttää käytön ohjeiden hyväksymistä (linkki avautuu uudelle välilehdelle).

☑ **Hyväksyn lomakkeella kerättyjen henkilötietojeni käytön informointiasiakirjan mukaisesti.**

☑ **Hyväksyn palvelun käytön ohjeet**

☑ **Annan hyväksynnän sähköiseen asiointiin (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 18-19§)**

Henkilötiedot

[redacted]

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Päätöksen nimi
Vahingonkorvausvaatimus koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä

Päätöksen tekijän nimi
Hohti Jonna

Päätöksen VD-numero (jos saatavilla)
VD/2167/03.02.00/2025

Kerro tarkemmin miltä kohdin päätökseen haetaan oikaisua?
Mitä muutoksia päätökseen vaaditaan?

Oikaisuvaatimuksen sisältö
Vaadimme muutoksia korvaushakemukseen pääsuunnittelijan tekemän vastineen perusteella.

Perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
Katsomme Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen antamassa lausumassa korvausvaatimuksesta 17.4.2025 esitetyt asiat virheellisiksi ja esitämme vaatimuksen rakennuslupamaksun mitätöimisestä luvanhakijalle koituneiden kohtuuttomien kustannusten johdosta. Katsomme lupakäsittelyn pitkittyneet viranomaisen toimesta. Katsomme rakennusvalvontaviranomaisen lausuman virheelliseksi jonka mukaan lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvästä itsestään tai hänen puolellaan olevista syistä.

Pääsuunnittelijan tekemä vastine selventää asioiden oikeaa kulkua seikkaperäisesti sekä kumoaa rakennusvalvontaviranomaisen lausumassa esittämiä virheellisiä asioita. Mikäli asiassa tarvitaan vielä perusteellisempaa selvennystä niin tulemme niistä kertomaan mielellämme ennen päätöksen tekoa.

Pääsuunnittelija on 23.05.2025 lähettänyt vastineensa sähköpostitse kaupungin ja rakennusvalvonnan kirjaamoon.

Oikaisuvaatimuksen liitteet

Nimeä liitteet selkeästi. Esimerkiksi liittäessäsi valokuvia, nimeä ne sanalla “valokuva” tai jos liität kuitteja, anna niille nimi "kuitti".

Liitteiden maksimikoko on 5MB/liite.

Vain seuraavat tiedostotyypit ovat sallittuja: txt, rtf, pdf, doc, docx, xls, png, jpg ja jpeg.

Kopio päätöksestä
vahingonkorvausvaatimus_koskien_rakennusluvan_lp092202208020_rakennuslupakasittelya.pdf

Muu liite
[redacted], pääsuunnittelijan vastine lupakäsittelyyn.pdf
liite_liite_vastine__[redacted].pdf
Reklamaatio_selvityspyyntö_[redacted]pdf

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja hallintopalvelut
Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

6.5.2025

VD/2167/03.02.00/2025

Vahingonkorvausvaatimus koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä

Vantaan kaupunki on 19.3.2025 vastaanottanut vahingonkorvausvaatimuksen koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 käsittelyä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tekemässä reklamaatiossa esitetään lupakäsittelyn pitkittymisen johtuneen Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimintatavoista ja esitetään vahingonkorvausvaatimus. Reklamaation mukaan lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat olleet täysin kohtuuttomat ja kohtuuttomista kustannuksista johtuen rakennushankkeeseen ryhtyvä vaatii vahingonkorvauksena rakennuslupamaksusta vapautusta täysimääräisesti.

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvausvastuu syntyy vain, mikäli toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu. Lisäksi edellytyksenä on, että aiheutunut vahinko on syy-yhteydessä vahingonkorvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota korvaussäännösten soveltamisessa edellytetään.

Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on antanut korvausvaatimuksesta lausuman 17.4.2025. Lausuman mukaan lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvästä itsestään tai hänen puolellaan olevista syistä. Asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että olisi olemassa korvausvelvollisuuden peruste, tai että rakennushankkeeseen ryhtyvälle olisi aiheutunut vahinkoa tai korvattavaa lajia olevaa vahinkoa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimista rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuslupahakemuksen käsittelyä koskevassa lupaprosessissa (liite: rakennusvalvontaviranomaisen lausuma).

Edellä lausutun perusteella voidaan todeta, että perusteita vaaditun vahingonkorvauksen suorittamiselle ei asiassa ole, mistä syystä korvausvaatimus tulee hylätä.

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.6.2024 § 9 delegoinut päätösvallan kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta vahingonkorvauksen myöntämisestä silloin, kun kaupunki on korvausvelvollinen tai sitä voidaan pitää korvausvelvollisena.

Päätös / Talous- ja hallintojohtaja

Päätän hylätä korvausvaatimuksen.

Vantaa 6.5.2025

Hohti Jonna
Talous- ja hallintojohtaja

Liitteet Liite: VASTINE [redacted]

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.

Täytäntöönpano Kaupunkiympäristö, Yhteiset palvelut

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja hallintopalvelut
Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

6.5.2025

VD/2167/03.02.00/2025

Päätös on yleisesti nähtävänä

Aika 6.5.2025

Paikka Vantaan kaupungin internetsivulla paatokset.vantaa.fi

Tiedoksianto asianosaiselle

☑ Annettu tiedoksi sähköisesti
Pvm: 6.5.2025
Vastaanottajat: Asianosainen

Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia siihen oikaisua **kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkiympäristön toimiala / Talous- ja hallintopalvelut
Talous- ja hallintojohtaja Hohti Jonna

6.5.2025

VD/2167/03.02.00/2025

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena. Ilmoita siinä päätös, johon haet oikaisua, sekä mahdollinen diaarinumero. Kerro mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä myös ne mukaan oikaisuvaatimukseen. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukioloajat soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle

JYLKÄS
ARKKITEHDIT

Lupa 2022-08020

Pääsuunnittelijan selvitys hankkeeseen ryhtyvän reklamaatioon ja rakennusvalvonnan selvitykseen.

Laadittu 22.5.2025

TAUSTA

Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt Reklamaation / Selvityspyynnön kosken osoitteen [redacted] haettua rakennuslupaa. Reklamaatio kirjattu 6.11.2024

Rakennusvalvonnan johtaja vastannut omalla selvityksellä 22.1.2025

Hankkeeseen ryhtyvä vienyt asian eteenpäin, josta päätös annettu kaupunkitilalautakunnassa 6.5.2025, Viimeinen valituspäivä 23.5.2025

Pääsuunnittelijan tausta ja toimiminen Vantaalla

Ennen reklamaatioon kommentoimista muutama sana suunnittelijana toimimisesta Vantaalla, sekä vuosien aikana tehdystä yhteistyöstä Vantaalla.

Yhteistyötä Vantaan kanssa olemme tehneet jo yli kymmenen vuotta, noin neljäntoista vuoden ajan. Olen tehnyt yhteistyötä Vantaan kanssa edellisen toimiston aikana eli työskennellessäni Arkkitehtittoimisto Jukka Turtiaisella, jossa olin myös viimeisinä vuosina osakas ja toimitusjohtaja. Viimeiset noin kahdeksan vuotta olemme tehneet yhteistyötä oman perustamani toimiston Jylkäs Arkkitehtien kautta. Hankkeet joita Vantaan kanssa ollaan yhdessä toteutettu ovat olleet pääsääntöisesti asunto kohteita, joiden kokoluokka on vaihdellut muutamasta asunnosta kymmeniin tai yli sataan asuntoon, koskien pientalo asuntoja ja kerrostaloja. Hankkeiden kokoluokat ovat vaihdelleet 200 kerrosneliöstä aina 10 000 kerrosneliöön. Vuosien aikana olen suunnitellut Vantaalle satoja asuntoja, jopa yli tuhat asuntoa, joten lukumäärä on melko merkittävä.

Olemme tehneet vuosien aikana myös muunlaista yhteistyötä. Olen ollut laatimassa esimerkiksi asemakaavoja, joihin olen tehnyt viitesuunnitelman asemakaavoituksen ja kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa yhteistyössä. Tästä hyvä esimerkki on Kultarikontien

asemakaava Tikkurilan keskustan vieressä, jonne tuli noin 18 000k-m2 asuntorakentamista ja sen lisäksi pysäköintihalli. Tässä kaavahankkeessa olin puhumassa ja esittelemässä hankkeen kaupungin tilaisuuksissa ympäristön asukkaille. Toimin siinä hankkeessa ensimmäisessä vaiheessa myös rakennus ja pääsuunnittelijana siihen asti, että perustin oman toimiston. Lisäksi olemme tehneet Vantaan rakennusvalvonnan kanssa yhteistyötä tietomalli kehityksessä, jossa yksi kerrostalohanke oli esimerkkinä mukana ja käytiin keskinäisiä palavereita kuinka tietomallia voitaisiin tulevaisuudessa hyödyntää.

Reilu vuosi sitten 2023 lopulla iso osa Vantaan lupakäsittelijöistä, tarkastusinsinööreistä ja lupasihteereistä vieraili yhdellä suunnittelemallani kohteella, joka oli viimeistelyvaiheessa. Vierailun aikana pidin pienen esittelyn pääsuunnittelijana toimimisesta ja omista kokemuksistani Vantaan rakennusvalvonnan kanssa. Toiveena oli ennen vierailua, että puhun kuinka itse näen sujuvat toimintamallit lupakäsittelyn aikana ja kuinka lupakäsittelyt ovat sujuneet Vantaalla. Meillä heräsi tilaisuudessa erittäin hyvää keskustelua ja ajatuksenvaihtoa lupakäsittelyyn liittyen. Lisäksi vuosien aikana on pyydetty, että voiko suunnittelemieni kohteiden aineistoa käyttää esimerkkinä kun ohjeistatte kokemattomampia suunnittelijoita.

Lisäksi Vantaalta on useaan otteeseen pyydetty hakemaan aukinaisiin virkoihin. Viimeisimmät pyynnöt liittyivät pientalokäsittelijöiden esimiehen virkaan. En ole näihin pyyntöihin tarttunut, johtuen oman toimiston pyörittämisestä.

Vantaan kanssa työskentely on ollut tähän asti erittäin sujuvaa. Olen kokenut tätä yhtä hanketta lukuun ottamatta, että käsittelyt ovat olleet nopeita ja asiat ovat edenneet käsittelyn aikana kuten ollaan aina joka hankkeessa alussa sovittu.

[redacted], Reklamaatio pääsuunnittelijan osalta katsottuna

Hanke on ollut monivaiheinen ja kirjoitan tämän vastineen pääsuunnittelijan näkökulmasta.

Hankkeen suunnittelu aloitettiin vuonna 2022 touko-kesäkuussa. Tähän aikaan Vantaa myönsi alueelle poikkeamispäätöksiä rakennusoikeuden nostolle. Alueen tausta on se, että alueen asukkailta on vuosia sitten tiedusteltu uudelleen kaavoittamista tehokkaammaksi, mutta riittävän kannatuksen puutteen vuoksi asemakaavan muutosta ei tehty vaan tonteille on myönnetty poikkeuslupia. Poikkeamisluvan jättämisestä neuvoteltiin alkuun Kai Zukalen kanssa ja sovittiin millä tehokkuudella ja spekseillä poikkeamista voitaisiin hakea. Hakemuksen pohjalle laadittiin alustava luonnos tontin käytöstä, jonka avulla tarkistettiin että tontti toimii. Juuri kun poikkeamislupaa oltiin jättämässä sisään kesä-heinäkuun vaihteessa 2022 tuli tieto että Hallinto-oikeus oli hylännyt vastaavan tehokkuuden noston hakemuksen Vantaalla. Tästä johtuen kaikki vastaavat hakemukset meni jäihin.

Kesälomien jälkeen käytiin ensin neuvotteluita, kuinka hallinto-oikeuden päätökseen suhtaudutaan ja voidaanko edelleen edetä tehokkaammalla poikkeamista vaativalla mallilla vai tuleeko suunnitelmia muuttaa. Syksyn aikana selvisi, että Vantaa tulee tekemään valituksen Hallinta-oikeuden päätöksestä ja turvallisinta olisi muuttaa suunnitelmat voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi. Tässä vaiheessa keskustelin sekä Kai Zukalen, että silloisen alueen lupakäsittelijän Mikael Strömin kanssa, että voidaanko rakennusoikeutta ylittää vähäisenä poikkeamana ja minkä verran, sekä millä tavalla voidaan käyttää lisärakennusoikeutta esim

aputiloissa. Saimme tähän ohjeet, hyväksyttävissä olevan poikkeamisen määrän ja lähdimme suunnittelemaan kohdetta kyseisten ohjeiden mukaisesti.

Lisäsin ennakkoneuvottelu aineiston 16.12.2022. ennakkoneuvottelu pidettiin 22.12.2022. Ennakkoneuvottelu aineistoon laadittiin pinta-ala laskelmat kaavioineen, jotta ne voitiin käydä tarkemmin läpi ja sopia voidaanko niiden mukaisesti edetä rakennuslupa-aineiston laatimiseen. Ennakkoneuvottelusta Mikael Ström totesi, että ei tarvitse laatia erillistä muistiota vaan voidaan jatkaa suunnitelmien pohjalta rakennusluvan laatimiseen.

Tammikuussa 2023 aloimme laatimaan tarkentamaan aineistoa lupakäsittelyä varten sekä teettämään lupaa varten vaadittavia liite-aineistoja.

13.3.2023 Lupapisteen kautta tuli tieto, että lupakäsittelijäksi vaihtuu Pitkänen Outi. Vastasin hänelle, että lupa-aineisto on pääosin valmis ja tarvitaan vielä teknisiä selvityksiä. Lisäksi käytiin puhelimessa hankkeen tiedot tausta ja tilanne läpi. Tällä välin hankkeeseen ryhtyvä oli terveydellisistä syistä estynyt edistämään hanketta.

Kun sain hankkeeseen ryhtyvän terveydellisestä tilanteesta tarkemman tiedon infosin Outia tilanteesta ja kerroin että lupahakemusta ja aineiston täydentämistä jatketaan sitten kun ryhtyvän tilanne sen sallii. Tästä johtui Petteri Erlingin esille nostama pitkä aikaväli ennakkoneuvottelu aineiston ja lupa-aineiston jättämisen välillä. Hankkeeseen ryhtyvän terveydellinen tilanne jota hän avaa omassa selvityksessä on tälle erittäin pätevä syy.

Hankkeen lupa-aineiston loppuun saattaminen saatiin aloitettua uudelleen osittain keväällä / alkukesästä 2023 hankkeeseen ryhtyvän terveydellisen tilanteen parannuttua. Aineistoa ja tietoja syötettiin lupapisteeseen huhti-kesäkuussa 2023 aineiston valmistumisen mukaan. Kaikkia aineistoja ei voitu toimittaa kerralla eri suunnittelualojen eri tahtiin valmistumisen takia.

Viimeisten aineistojen valmistuttua rakennuslupa jätettiin käsittelyyn 19.9.2023. Sovittiin lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kanssa, että koska hankkeen venymisen takia pidetään neuvottelu 19.10.2023, jossa esittelen uudelleen hankkeen, jotta hänen on helpompi lähteä tauon jälkeen käsittelemään hanketta. Esittelyssä ei noussut mitään erityistä esille. Pieniä tarkennuksia ja korjauksia suunnitelmiin joita päivitettiin 3 ja 9.10.2023.

Marraskuun alussa Outi Pitkänen pyytänyt tavanomaiset viranomaislausunnot, joista suuri osa saapunut 8-23.11.2023

9.11.2023 Outi Pitkänen ottaa esille 10% ylityksen. Ylitys oli neuvoteltu jo poikkeamisratkaisun hakemisen kariutumisen jälkeen ja selvitetty silloisen käsittelijä Mikael Strömin kanssa, että on myönnettävissä vähäisenä poikkeamana rakennusluvan yhteydessä. Varmistin asian myös Outi Pitkäsen kanssa ensimmäisellä kerralla kuvia esitellessäni, että se on hyväksyttävissä kuten hänen edeltäjänsä salli, koska ylityksen salliminen tai ei sallimisella on iso vaikutus suunnitelmiin sekä kaikkiin selvityksiin.

Petteri Erling nostaa esille naapurin suostumuksen puutteen lupahakemukselta luvan jättmisen yhteydessä ja sen lisäämisen 10.11.2023. Olin itse tuonut asian esille jo ensimmäisessä ennakkoneuvottelussa. Suostumus liittyi rakennuksen sijoittamiseen rakennusalaa lähemmäksi tontinrajasta ja koskee naapuritonttia, jossa ryhtyvä itse asuu, joten suostumus oli tiedossa. Kirjallinensuostumus lisättiin hakemukselle kun saatiin lopullinen vastaus sen tarpeesta koska rakennusluvan hakija ja suostumuksen antaja olivat sama henkilö.

Muistuttelin lupakäsittelyä sähköpostilla, että mikä suostumuksen tarve on 3.11.2023 ja suostumus lisättiin 10.11.2023 kun vastaus saatiin Outilta 9.11.2023.

13.11.2023 Outi Pitkänen kommentoinut että 10% ylitys pitää perustella hyvin hakemuksen kuvaukseen. Vastasin 16.11.2023 että ylitystekstiä ja perustelutekstiä on täydennetty.

16.11.2023 Hakemuksen tekstiä päivitetty lupakäsittelijän kanssa käydyn puhelinkeskustelun pohjalta. Liittyivät ylitykseen, jolle lisättiin naapurin suostumus.

30.11.2023 Lupakäsittelijä Outi Pitkäseltä tullut ohje rakennusoikeuslaskelmaan liittyen. Toinen ohje liittyi rakennus B:n sijaintiin, joka piti siirtää siten, että rakennusalan ylitystä ei enää ole rakennuksen puolella eli ylitys jolle suostumus oli 10.11.2023 lisätty poistettaisiin. Ohjeeseen reagoitu ja aineisto päivitetty samana päivänä. Siirrosta ja laskelmista käytiin Outi Pitkäsen kanssa puhelinkeskustelu, jotta osattiin tehdä korjaukset mahdollisimman oikein. Sovittiin myös ,että talo B siirretään metrillä, vaikka talon terassi siirtyy toisella puolella toisen naapurin suuntaan rakennusalan yli. Todettiin, että kun ylitys on rakennusjärjestyksen sallimassa rajoissa on se sallittu ja näin ollen ei tarvitse poikkeamaa tai suostumusta ja on näin ollen hyväksyttävämpi vaihtoehto. Aineisto päivitetty lupapisteeseen 30.11.2023. Outi Pitkänen tuo esille, että on pyytänyt kannanoton asemakaavoituksesta rakennusoikeuden ylitykseen. Hankkeen näkökulmasta mikäli ylitys mietityttää lupakäsittelyä olisi syytä pyytää lausunto jo ennakkoneuvottelun jälkeen, jotta asia osataan ottaa huomioon suunnitelmissa jo ennen kuin kaikki aineisto on laadittu valmiiksi.

9.1.2024 Outi Pitkänen ottaa terassin ylityksen uudelleen esille, joka oli sovittu että on ok kun on rakennusjärjestyksen mukainen. Selvittelyn jälkeen vastaan ylitykseen 17.1.2024 ja muistutan, että ylitys on rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

5.2.2024 Kai Zukale laittanut huomion lupapisteeseen Outi Pitkänen.

20.2.2024 Asemakaavoituksen lausunto lisätty hakemukselle. Lausunto asemakaavoitukselta saatu näin ollen kolme kuukautta sen jälkeen kun lupakäsittelijä ilmoittanut, että on tiedustellut asiaa kaavoitukselta. Lausunnon perusteella lausuntopyyntö asemakaavoitukselle kuitenkin jätetty vasta 22.1.2024 eli kaksi kuukautta sen jälkeen kun lausunnon pyytämisestä ilmoitettu. Hankkeen puolelta lupakäsittelijän päivitykset lausunnon pyytämistä varten tehty samana päivänä 30.11.2023.

Rakennusoikeuslaskelmista käytiin keskusteluja puhelimitse lausunnon saannin jälkeen lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kanssa. Pyydettiin 11.3.2024, että voitaisiinko järjestää Outi Pitkäsen ja Petteri Erlingin kanssa kokous, jossa käytäisiin yhdessä kaavoituksen lausunto, laskelmat ja luvut läpi, jotta ne olisi tuotu esille sillä tavalla, että hanke olisi hyväksyttävissä. Kokous sovittiin pidettäväksi 19.3.2024.

19.3.2024 Petteri Erling esitteli oman tulkinnan rakennusoikeudellisista luvuista. Hän ei jakanut esitystä joten en voi ottaa lukuja jälkikäteen esille. Hänen laskelmissa esitettiin, että rakennuspaikan tehokkuusluvuksi lasketaan myös rakennuslain sallimat rakennusoikeuden ylitykset kuten hormit ja ulkoseinän 250mm ylittävät osat yms. Näistä meillä tuli pientä erimielisyyttä, koska hänen esittämä laskentamalli poikkesi siitä kuinka tontin tehokkuutta on laskettu aina rakennusluvissa. Kokouksessa sovittiin, että muokkaamme laskelmia ja tekstejä, jotta ne ovat sillä tavalla hyväksyttäviä kuin yhdessä tulkitsimme asemakaavoituksen lausuntoa. Lisäsimme näin ollen osa prosentteja esimerkiksi sille mikä on seinärakenteen 250mm ylittävän osuuden 5% ylittävän osan osuus, johtuen kivirakenteisesta seinärakenteesta.

22.3.2024 Perjantaina lisäsimme uudet muokatut laskelmat rakennuslupahakemukselle. Lähetin asiasta maanantaina 25.3.2024 sähköpostilla koosteen Outi Pitkäselle ja Petteri Erlingille.

Jatkoimme laskelmista ja ylityksistä sähköpostilla kirjeenvaihtoa 25-27.2024 välisenä aikana. Tähän yhteyteen sattui myös lupakäsittelijä Outi Pitkäsen kahden viikon sairasloma. 19.3.2024 Käydyssä palaverissa sovittiin laskelmien päivittämisestä, mutta 25-27.2024 Käydyssä sähköpostikirjeenvaihdossa sävy muuttui ja kehotettiin suoraan päivittämään ja muuttamaan kaikki pääpiirustukset. Tämä ihmetytti hanketta kovasti, koska kaikki ylitykset ja laskelmat oli käyty ja varmistettu hyvissä ajoin ennen lupa aineiston laatimista. Pääsuunnittelijana tässä vaiheessa koko hankkeen muuttaminen toisenlaiseksi olisi täysin ennen kuulumatonta, koska kaikki asiat oli pyritty varmistamaan jo alusta lähtien sekä ylitykset ja niiden tulkinta oli varmistettu.

Outi Pitkäsen sairasloman jälkeen kävin hänen kanssa sähköpostikirjeenvaihtoa, jossa myös Petteri Erling oli mukana.

11.4.2024 Saatiin sähköpostilla ohje Outi Pitkäseltä, että hankeen kokoa tulee pienentää sekä luvut sille mitkä olisi nyt hyväksyttävissä olevat luvut. Tähän nostan esille, että lukuja oli käyty läpi jo yli vuosi aikaisemmin.

Koska vaikutti siltä, että hanke ei tule saamaan lupaa vähäisenä poikkeamana tiedustelin 15.4.2024 lupakäsittelijältä mahdollisuutta poikkeamislupaan. Olin tiedustellut asiaa alustavasti jo poikkeamisluvan käsittelijältä Kai Zukalelta. Kaavoituksen kanta oli, että heidän näkemyksen mukaan poikkeamat ja ylitykset on rakennusvalvonnan myönnettävissä vähäisinä poikkeamina, mutta myöntävät poikkeamispäätöksen mikäli rakennusvalvonta ei sitä myönnä.

19.4.2024 Outi Pitkänen vastasi että kaavoittajan ohjeilla ylitykseen liittyen voimme lähteä hakemaan poikkeamispäätöstä.

Petteri Erlin esittää selvityksessä, että 19.3.2024 kokouksessa olisi esitetty poikkeamisluvan hakemista ja poikkeamisluvan jättämiseen olisi mennyt 37päivää. Tälläistä esitystä ei lupakäsittelyn puolelta koskaan esitetty. 15.4.2024 Lähettämästäni sähköpostista käy ilmi kun tiedustelen poikkeamislupamenettelyn mahdollisuutta. Tähän mahdollisuuteen saimme vastauksen 19.4.2024 ja poikkeamislupa jätettiin sisään 25.4.2024.

4.6.2024 Poikkeamislupa myönnettiin.

17.6.2024 Lisätty viranomaisen pyytämä iWater laskelma sekä muutettu naapurinkuulemista varten aineistoon merkinnät poikkeamispäätöksen mukaiseksi. Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuuspäivä oli 20.6.2024 ja oli sovittu puhelimessa lupakäsittelijän kanssa, että aineistoon päivitetään maininnat poikkeamispäätöksen mukaisesti lainvoimaisuuspäivään mennessä. Näin ollen Petteri Erlingin ja Outi Pitkäsen selvityksen mukainen 13-77 viivästys aineiston toimittamisessa ei pidä paikkansa.

17.6.2024 iWater laskelmaan tuli kommentteja joiden myötä aineistoa päivitettiin 20.6.2024, Huomiona, että iWater laskelmaa ei pyydetty ennen kesäkuuta luvan liitteeksi ja tämä aineistovaatimus oli tullut uutena luvanhakemisen jälkeen.

19.6.2024 Outi Pitkänen kuittaa että A3 naapurinkuulemisaineisto on ok ja naapurit voidaan kuulla. Ohje oli , että naapurin kuulemisia ei tehdä ennen kuittausta. Hakija toimittaa suurimman osan naapurin kuulemisista jo samana päivänä 19.6.2024.

20.6.2024 Hakija ilmoittaa, että haluaa yhden kiinteistön kuultavaksi kaupungin toimesta.

26.6.2024 Lupakäsittelijä Outi Pitkänen huomauttaa, että syksyllä 2023 talon siirrosta johtuva terassin reunan rakennusjärjestyksen mukainen ylitys vaatiikin naapurin suostumuksen. Tähän liittyen Hallinto-oikeudelta oli tullut vuonna 2024 päätös Espoossa, että kyseiselle asialle pitää pyytää suostumus naapurilta. Kuten Petteri Erlingin ja Outi Pitkäsen selvityksessä todetaan, että kaikkia poikkeamia ei ole tuotu lupavaiheessa tai ennakkoneuvottelussa esille, huomautan pääsuunnittelijana, että asioita jotka muuttuvat lupakäsittelyn aikana tai niihin tulee uusia vaatimuksia ei ole voitu ottaa huomioon ennakkoon ja näin ollen kirjata alkuperäiselle hakemukselle. Tämä kyseinen asia muuttui juuri ennen naapureiden kuulemista.

26.6.2024 pyydetyt pienet muutokset päivitetty pääpiirustuksiin 27.6.2024.

27.6.2024 Naapurin kuuleminen laitettu vireille kaupungin toimesta puuttuneen naapurin osalta.

Kesäloman jälkeen elokuussa 2024 keskusteltu puhelimitse lupakäsittelijän Outi Pitkäsen kanssa naapurin tilanteesta, joka kuultiin viranomaisen kautta. Suostumusta ei naapurilta tulla saamaan suuntaan tai toiseen naapurista johtuvista tekijöistä. Sovitaan, että koska suostumusta ei saada siirretään rakennus B metrillä, jolloin terassille ei tarvitse suostumusta kyseiseltä naapurilta ja suostumus haetaan toiselta naapurilta talon sijainnista johtuen. Tähän täytyy huomauttaa, että talo siirrätettiin tästä sijainnista pois 30.11.2023 tulleen lupakäsittelijän ohjeen mukaisesti ja tälle oli lisätty alkuperäinen naapurin suostumus 10.11.2023. Nyt rakennus B siirrettiin takaisin tälle sijainnille yhdeksän kuukautta myöhemmin.

Petteri Erling vetoaa omassa vastineessa lupakäsittelijöiden oikeuteen pitää kesälomat ja vetoaa, että sinä aikana ei ole voitu edistää asioita. Toisessa lauseessa kuitenkin huomautetaan, että suunnittelija ei ole reagoinut vastaavasti kesäloman aikana pyyntöihin. Pääsuunnittelijana huomautan, että sama oikeus kesäloman pitämiseen koskee myös suunnittelijoita ja näin ollen kesälomaa ei voida katsoa miinukseksi myöskään suunnittelijalle.

22.8.2024 Naapuri kuuleminen laitetaan uudelleen vireille viranomaisten toimesta rakennus B:n sijaintimuutoksesta johtuen.

12.9.2024 Naapuri toimittaa uudestaan suostumuksen, joka oli jo alun perin toimitettu jo 10.11.2023.

11.10.2023 Viranomaisen pyynnöstä päivitetty perustamistapalausunto. Virheellisesti väitetään, että pääsuunnittelija lisännyt perustamistapalausunnon 388 päivää luvan jättämisen jälkeen. Lupapisteen historiasta voi todeta, että perustamistapalausunnon on toimittanut perustamistapalausunnon laatija. Alkuperäinen perustamistapalausunto on lisätty luvan liitteeksi 17.9.2023 eli kaksi päivää rakennusluvan jättämistä ennen.

22.10.2024 Rakennuslupa myönnetään.

Yhteenveto

Yllä olevassa selvityksessä on koottuna pääkohtia sekä kyseenalaisia väittämiä lupaprosessista. Valitettavasti saadussa selvityksessä on jätetty muutamia olennaisia asioita kertomatta ja näin ollen saatu lupaprosessin hitaus näyttämään siltä, että se johtuu hankkeeseen ryhtyvän ja pääsuunnittelijan toimista. Lupapiste ja sähköpostikirjeenvaihdon lisäksi on lukematon määrä puheluita pääsuunnittelijan ja lupakäsittelijän välillä, joiden avulla on pyritty molemmin puolin edistämään ja sujuvoittamaan hanketta ja lupaprosessia. Näistä puheluista en ole tehnyt muistioita tai kirjauksia päiväkirjaan, koska mielestäni lupaprosessi toimii pitkälti ammattilaisten ja lupakäsittelijöiden välisen luottamuksen ja hyvän yhteistyön avulla. Tämäkin hanke eteni alkuun hyvällä vauhdilla mutta sitten tuli odottamattomia käänteitä vastaan.

Mielestäni pääsuunnittelijana olen pyrkinyt varmistamaan kaikki asiat etukäteen niin hyvin kuin mahdollista jo ennakkoneuvottelua ennen. Ensiksi selvitettiin kiinteistön tehokkuuden nostoa poikkeamismenettelyllä, jota alueelle oli yleisesti myönnetty. Poikkeamismenettely kun kiellettiin hallinto-oikeuden puolesta selvitettiin, mikä on hankkeen laajuus ja vähäisen poikkeaman määrä millä hanke voidaan viedä lupakäsittelyyn hyväksyttävästi. Kun tähän asiaan saatiin lupakäsittelystä vihreää valoa, laadittiin lupahakemus lähes valmiiksi asti, kunnes hanke jäi hetkeksi tauolle hankkeeseen ryhtyvän terveydellisestä tilanteesta johtuen. Tänä aikana lupakäsittelijä vaihtui ja varmistin häneltä, että voidaan jatkaa kuten edellisen käsittelijän kanssa oli sovittu. Lupahakemus laadittiin loppuun ja jätettiin käsittelyyn. Lupakäsittelyn aikana asioihin, joihin voitiin vastata nopeasti vastattiin lähes samana päivänä. Pinta-ala asian esille noston jälkeen selvitettiin aktiivisesti ratkaisua millä hanke voitaisiin viedä maaliin. Ehdotettiin poikkeamakäsittelyä ja haettiin poikkeamislupa. Prosessin kestäessä pitkään myös asiat ovat muuttuneet kuten edellä tuon esille. Lupaa sisään jättäessä esille on tuotu ne asiat mitkä on siihen aikaan tulkittu poikkeamiksi. Jälkeen päin on alettu tulkitsemaan myös muita asioita poikkeamina hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen ja näin ollen niitä ei ole voitu kirjata alun perin poikkeamiksi vaan on lisätty siinä vaiheessa kun asia on tullut esille. Kaupungin selvityksessä tämä esitetään pääsuunnittelijan osalta osaamattomuutena, mutta olen tästä vahvasti erimieltä.

Lisäksi olen vahvasti eri mieltä väittämästä, että hanke ei ole alun perin ollut hyväksyttävissä. Olen nimenomaan selvittänyt viranomaisten kanssa, joka vaiheessa sitä millä tavalla hanke on myönnettävissä ja asiat on tuotu esille. Väittämä, että hankeen aineistoa ei ole pitkiin aikoihin päivitetty ei näin ollen pidä myöskään paikkansa. Väittämä että rakennuslupaviranomaisen ei ole pakko hyväksyä poikkeamia pitää paikkansa, mutta pääsuunnittelijana peräänkuulutan sitä, että sen takia hankkeen alussa asiat keskustellaan läpi ja tiedustellaan, mikä on hyväksyttävissä ja mikä ei ja sovitun mukaan edetään lupakäsittely loppuun asti. Tässä hankkeessa esitettyjä poikkeamisia ei olisi koskaan viety eteenpäin, jos lupakäsittelijät olisivat alun perin sanoneet, että asia ei ole hyväksyttävissä. Näin ollen peräänkuulutan myös viranomaisen vastuuta antaa hankkeelle sellaista tietoa, minkä mukaan hanke voidaan suunnitella ja jonka takana lupakäsittelijä seisoo hankkeen loppuun asti. hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden osalta kohtuutonta, jos puoli vuotta luvan jättämisen jälkeen kehotetaan suunnittelemaan kohde lähes uusiksi. Tämä ei ole hyvän virkamiestavan mukaista käsittelyä.

Vastineessa viitataan, että pääsuunnittelija ei ollut tietoinen alueen asemakaavasta. Ennakkoneuvotteluissa ja rakennuslupakuvien laatimisessa on kokoajan katsottu oikeaa asemakaavaa. Myönnän virheen, että alkuperäisiin lupakuviin oli inhimillisesti käynyt virhe ja lisätty viereisen asemakaava alueen kaavamääräykset asemapiirrokseen. Tämä johtuu siitä, että asemakaavakarttoja tilatessa kaupungilta tulee liitteenä kaikkien asemakaava-alueiden

asemakaavamääräykset, joiden alueelle karttaote yltää. Asemakaavamääräyksiä tuodessa asemapiirrokseen on epähuomiossa linkitetty viereisen alueen määräysteksti. Tämä asia korjattiin, kun lupakäsittelijä huomasi sen.

Omassa vastineessani en kirjoittanut vastausta jokaiseen väittämään, joita osapuolet ovat esittäneet. Mikäli tälle on tarvetta varaan oikeuden tehdä lisäyksiä tekstiini.

Loppusanat

Lupakäsittelyt Vantaalla ovat tätä yhtä poikkeusta lukuun ottamatta sujuneet aina erittäin hyvin. Hyvällä suunnittelijoiden ja viranomaisten välisellä yhteistyöllä on saatu aikaiseksi erittäin hyviä kohteita. Osa hankkeista on ollut täysin asemakaavan mukaisia ja osassa on ollut poikkeuksia ja poikkeamislupia. Jos poikkeamia on ollut ja niistä on sovittu on aina poikkeamisilla on saavutettu hankkeelle jotain hyvää. Välillä se on ollut kaupunkikuvallisesti parempaa kaupunkirakennetta, asukkaille parempaa asuinympäristöä tai välillä pieniä korjauksia asemakaavaan, jossa ei ole osattu ja voitu ottaa kaikkia asioita huomioon mitä tarkemmassa rakennussuunnittelussa voi tulla esiin. Aina tähän mennessä kun poikkeamasta on hankkeen alussa sovittu on se myös pitänyt loppuun asti. Toivon että tämä hyvä yhteistyö ja Vantaan sujuva lupakäsittely toimii edelleen yhtä hyvin kuin tätä hanketta lukuun ottamatta muissa hankkeissa on toiminut.

Annan mielelläni lisätietoja mikäli tämä herättää kysyttävää.

Laatinut,
Janne Jylkäs
Arkkitehti SAFA
Pääsuunnittelija PsPro 2015

VASTINE

Rakennuslupa-asia / [redacted]

Lupatunnus LP-092-2022-08020

Reklamaation keskeinen sisältö

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tekemässä reklamaatiossa esitetään lupakäsittelyn pitkittymisen johtuneen yksinomaan Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimintatavoista ja esitetään vahingonkorvausvaatimus. Reklamaation mukaan lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat olleet täysin kohtuuttomat ja kohtuuttomista kustannuksista johtuen rakennushankkeeseen ryhtyvä vaatii vahingonkorvauksena rakennuslupamaksusta vapautusta täysimääräisesti.

Yleistä tapaukseen liittyen

[redacted] rakennuslupahakemus on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 131 §:ssä on lueteltu rakennuslupahakemukseen liitettävä aineisto.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä on puolestaan määritelty mm. pääpiirustusten ja asemapiirroksen sisältö ja esitystavat.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on määritelty sekä pääsuunnittelijan (120 a §) että rakennussuunnittelijan (120 b §) tehtävät. Pientalohankkeissa useimmiten yksi ja sama henkilö toimii sekä pää- että rakennussuunnittelijana. Rakennussuunnittelijan tehtävistä todetaan mm. ”*hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset*”. Asemakaava on rakentamista koskevia säännöksiä ja lähtökohtana onkin, että esitetty ratkaisu on asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119 § varsin yksiselitteisesti määrittää vastuuta ”*Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan*

rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti." Oletuksena on, että suunnitelmat on asianmukaisesti laaditut. Rakennusvalvontaviranomainen ei siis toimi tarkastavana tahona. Toki rakennusvalvonta puuttuu havaitsemiinsa virheisiin ja puutteisiin, jos niitä havaitsee mutta velvollisuutta tällaiseen välittömästi suunnitelmien toimittamisen jälkeen ei ole.

Lupaprosessista ja siihen käytetystä ajasta

Hakemus jätettiin 19.9.2023 ja päätös annettiin 22.10.2024. Siten luvan käsittelyaika oli 400 päivää, minkä voi arvioida pitkäksi, verraten esimerkiksi Vantaan rakennusvalvonnan omaan tilastoseurantaan keskimääräisistä lupakäsittelyjen läpimenoajoista.

Seuraavassa hakemuksen jättämisen ja päätöksen ajankohtien väliset oleelliset luvittamisen pitkittymiseen merkitystä tuoneet tapahtumat ja niiden päivämäärät lupahakemuksen hyväksyttäväksi saamisen kannalta (*kursiivilla*):

16.12.2022 – 19.9.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi asiakirjoja Lupapisteeseen

- Pääsuunnittelijan oli mahdollista valmistella aineistoa 277 päivän (eli n. 9 kk) ajalla. Ennen hakemuksen jättämistä.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

19.9.2023 / Hakemus jätettiin Lupapisteeseen.

3.11.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi/päivitti vaadittavia asiakirjoja Lupapisteeseen (mm. asemapiirustus ja hulevesisuunnitelma).

- Pääsuunnittelija lisäsi tai vaihtoi keskeisiä pääpiirustuksia, mikä on merkittävä aikamäärä vasta 45 päivän kuluttua hakemuksen jättämisestä.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

8.11.2023 / Lausuntopyyntöjä lähetettiin.

- Rakennusvalvonta lähetti lausuntopyynnöt saatuaan suunnitelmatäydennykset noin viikossa, mikä on todettavissa kohtuulliseksi ajaksi toimia.

9.11.2023 - 12.1.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi tai päivitti em. ajalla mm. pääosaa pääpiirustuksista.

- Pääsuunnittelija päivitti hakemusta 51–115 päivää (eli n. 1,5–4 kk) hakemuksen jättämisestä, minkä voi todeta merkittävän pitkäksi ajaksi.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija on jättänyt aineistoa pitkällä ajalla.

10.11.2023 / Pääsuunnittelija lisäsi naapurin suostumuksen.

- Lupakäsittelijä muistutti pääsuunnittelijaa suostumuksen tarpeesta, edistäen lupakäsittelyä. Naapurin suostumukseen ryhtyvältä kului aikaa 52 päivää hakemuksen jättämisestä, minkä voi todeta olevan pitkä aika.

20.2.2024 / Kaavoittajalta saadussa lausunnossa hakemuksesta keskeistä oli seuraava toteamus: "*Suunnitelmia on tarkistettava niin, että rakennusoikeuden ylityksen voidaan katsoa olevan vähäinen*". Pääsuunnittelija ja rakentamiseen ryhtyvä eivät kertoneet aikeistaan huomioida kaavoittajan lausuntoa lupakäsittelijälle, jotta tämä olisi voinut esimerkiksi ohjeistaa lisää.

- Aikaa hakemuksen jättämisestä oli kulunut 154 päivää (eli n. 5 kk).

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan lupavalmistelussa ohjeisti pääsuunnittelijaa toimimaan, jotta suunnitelma olisi hyväksyttävässä muodossa.

19.3.2024 / Järjestettiin Teams-kokous pääsuunnittelijan, ryhtyvän ja rakennusvalvonnan edustajien kesken, kuinka hakemus saatettaisiin hyväksyttäväksi tai ohjatuksi poikkeamismenettelyyn.

- Kokouksessa todettiin mm. suunnitelman ylittävän merkittävästi asemakaavassa tonttitehokkuudella annetun rakennusoikeuden, eikä sitä vähäisenä poikkeamisena luvan yhteydessä voitaisi hyväksyä. Rakennusoikeuden ylitys todettiin merkittäväksi, joten suunnitelmaa olisi yksinkertaisesti joko a) kehitettävä vastaamaan kaavaa tai b) suunnitelmalle olisi saatava kaavoittajan poikkeamispäätös.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan yritti yksiselitteisesti tuoda pääsuunnittelijalle käsityksen suunnitelman rakennusoikeuden käytöstä tontilla, jotta luvitusta olisi voitu jatkaa.

22.3.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi/muutti asiakirjoja (mm. rakennusoikeuslaskelma).

- Kolme päivää kokouksen jälkeen, jossa todettiin kaavassa annettu rakennusoikeus ylitetyn merkittävästi, pääsuunnittelija lisäsi rakennusoikeuslaskelman, jossa suunnitelmamuutoksia ei ollut tehty rakennusoikeuden käytön pienentämiseksi. Siten oli pääteltävissä, että poikkeamislupaa rakennusoikeudesta ryhtyvä aikoi hakea kaavoituksesta, jotta olisi voitu jatkaa siihen perustuvaa luvitusta.

25.4.2024 / Pääsuunnittelija jätti poikkeamislupahakemuksen kaavoitukseen.

- Kokouksesta, jossa rakennusvalvonta totesi pääsuunnittelijalle ja ryhtyvälle mahdollisen poikkeamispäätöksen tarpeen oli kulunut 37 päivää poikkeamislupahakemuksen jättämiseen.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan pääsuunnittelija ja ryhtyvä käyttivät aikaa poikkeamislupahakemuksen jättämiseen kaavoitukseen.

4.6.2024 / Kaavoitus antoi poikkeamispäätöksen, jonka pääsuunnittelija lisäsi Lupapisteeseen.

- Poikkeamispäätöksessä keskeistä oli seuraava: ”Hakemuksessa esitetty 8 %:n rakennusoikeuden ylitys --- yhdessä muiden hankkeen toteuttamiselle esitettyjen poikkeamien kanssa on rakennusluvan käsittelyssä todettu erillisen poikkeamispäätöksen tarve. Hakemuksessa esitetty rakentaminen ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan määrän 20 m^2:llä (8 %) ja rakennusasetuksen perusteella sallittavan enimmäiskerrosalan 47 m^2:lla (14 %).”

- Poikkeamispäätöksessä kaavoittaja myönsi haetun rakennusoikeuden ylityksen. Siihen perustuen luvitusta voitiin taas jatkaa.

17.6. - 20.8.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi/muutti asiakirjoja (mm. asemapiirros, hulevesisuunnitelma ja naapurien kuulemiseen tarvittavat havainnepiirustukset).

- Poikkeamispäätöksestä johtui hakemuksen suunnitelman muutosten tarpeita, jotka pääsuunnittelija teki 13–77 päivää (eli n. 0,5–2,5 kk) poikkeamispäätöksen saamisesta.

- Rakennusvalvonta ei pitkittänyt em. ajalla lupakäsittelyä, vaan oli ohjeistanut pääsuunnittelijaa ja ryhtyvää toimittamaan puutteellisia asiakirjoja Lupapisteeseen, jotta naapurien kuuleminen olisi voitu käynnistää, mihin reagoinnin voi todeta pitkäaikaiseksi.

22.8.2024 / Naapurien kuuleminen käynnistettiin hakijan toimesta.

- Rakennusvalvonta oli kehottanut hankkimaan myös naapurin suostumuksen, mutta ryhtyvä ei sitä tehnyt tuossa vaiheessa.

- Lomakausi vaikutti lupaprosessin etenemiseen. Lomat ovat kuitenkin lakisääteiset, eikä luvitusta Vantaan rakennusvalvonnassa sijaistuteta.

12.9.2024 / Ryhtyvä pyysi ja lisäsi naapurin suostumuksen.

- Naapurin suostumus jätettiin 21 päivää naapurin kuulemisen käynnistämisestä.

- Rakennusvalvonta oli ohjeistanut ja kehottanut hankkimaan myös naapurin suostumuksen.

11.10.2024 / Pääsuunnittelija lisäsi asiakirjan (perustamistapalausunto).

- Perustamistapalausunto lisättiin 388 päivää (eli n. 12,5 kk) hakemuksen jättämisestä, minkä voi arvioida merkittäväksi ajaksi. Kyse on ollut MRL:n soveltamisen aikana luvittamisessa oleellisesta asiakirjasta hakemuksen hyväksyttävyyden arvioimiseksi.

- Rakennusvalvonta oli ohjeistanut ja kehottanut hankkimaan myös perustamistapalausunnon.

22.10.2024 / Myönteinen lupapäätös annettiin.

Pääsuunnittelijan toiminnan vaikutus lupakäsittelyaikaan

Reklamaatiossa sivuutetaan se, että luvan käsittelyaikaan kokonaisuutena vaikuttavat ensisijaisesti pääsuunnittelijan ja rakentamiseen ryhtyvän toimintatavat. Rakennusvalvonta ei suunnittele, se on luvanvaraisessa hankkeessa pääsuunnittelijan tehtävä. Rakennusvalvonta ohjeistaa ja antaa pyydettäessä tietoja. Pääsuunnittelijan työn perusteella muodostuvat edellytykset luvittaa. Merkittävimmin lupakäsittelyyn tarvittavalle ajalle on merkitystä pääsuunnittelijan toiminnalla hakemuksen valmistelun suhteen tai toisaalta tarvittavien toimenpiteiden puuttuminen, kuten katuosoitteen [redacted] tapauksessa on käynyt.

Rakennusvalvonnan lupakäsittelijä ei ajoissa saanut hyväksyttävissä olevia suunnitelma-aineistoja, vaikka niitä usein pyysi. Rakennusvalvonta antoi pääsuunnittelijalle yksiselitteisiä ohjeita, kuinka toimia hakemuksen hyväksyttäväksi saamiseksi useaan kertaan. Kirjallisina ne ovat Lupapisteen viestikentässä päivättyinä.

Hakemukseen oli jo alkujaan sisällytetty olettamuksena ratkaisuja, jotka eivät ole olleet päätöksen kannalta sellaisenaan hyväksyttävissä. Esimerkiksi suunnitelma sisälsi merkittäviä rakennusoikeuden ylityksiä sekä määrän että sijainnin osilta. On ymmärrettävä, että poikkeamisia kaavasta ei lupakäsittelijän ole pakko hyväksyä, ellei laissa tai asetuksissa ole siitä määrätty.

Vuoden 2022 jälkeen suunnitelmaa on muutettu merkittävästi siirtämällä rakennuksia tontilla ja tarkentaen merkintöjä sekä laskelmia ja lisäten lupakäsittelyyn tarvittavia puuttuneita liitteitä.

Lopuksi

Vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Vahingonkorvausvastuu syntyy vain, mikäli toimen tai tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ei ole noudatettu.

Lisäksi edellytyksenä on, että aiheutunut vahinko on syy-yhteydessä vahingonkorvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota korvaussäännösten soveltamisessa edellytetään.

Edellä tässä vastineessa esitetystä on johdettavissa, että lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvästä itsestään tai hänen

puolellaan olevista syistä. Asiassa ei ole esitetty näyttöä siitä, että olisi olemassa korvausvelvollisuuden peruste, tai että rakennushankkeeseen ryhtyvälle olisi aiheutunut vahinkoa tai korvattavaa lajia olevaa vahinkoa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan toimista rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuslupahakemuksen käsittelyä koskevassa lupaprosessissa. Perusteita vaaditun vahingonkorvauksen suorittamiselle ei näin ollen asiassa ole.

Mainittakoon vielä, että 1.1.2026 voimaan tulevassa rakentamislain muutoksessa rakentamislupien käsittelyajalle asetetaan enimmäisaika, joka [redacted]n kohdalla tarkoittaisi kolmea kuukautta. Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Käsittelyajan laskenta alkaa siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn. Annettujen selvitysten perusteella viimeisiä oleellisia täydennyksiä on tehty syyslokakuussa 2024. Lupapäätös on tehty 22.10.2024. Näin ollen lupamaksun palautus ei tulisi kyseeseen tulevankaan lainsäädännön säännösten perusteella.

[redacted] **06-11-2024**

Hei,

Reklamaationi / selvityspyyntöni koskee osoitteeseen [redacted], haettua rakennuslupaa ja rakennusluvan käsittelyyn liittyviä viranomaisen toimenpiteitä.

1
Kohde ja luvan hakijat

[redacted]

Rakennuslupa LP-092-2022-08020

2
Taustatiedot

Kyseinen tontti osoitteessa [redacted] on hankittu vuonna 2022 ja siihen rakennettavien erillistalojen pääsuunnittelu aloitettu touko- kesäkuussa 2022. Pääsuunnittelijaksi hankkeeseen palkattiin Jylkäs Arkkitehdit Oy / Janne Jylkäs.

Alkuperäisen suunnitelman mukaan tontille oltiin hakemassa poikkeuspäätöksellä tehokkuusluvun korottamista 0,15:sta 0,25:een kuten alueella oleville vastaaville tonteille on myönnetty. Tämän mukaisesti pääsuunnittelija aloitti suunnittelemaan tontille kolmea erillistaloa. Kesäkuun lopussa 2022 saimme tiedon, ettei tehokkuuslukua voi enää nostaa poikkeusluvalla hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti ja tämän jälkeen lähdimme muuttamaan suunnitelmia tarkoituksena rakentaa 2 erillistaloa 3:n sijasta.

22.12.2022 pääsuunnittelija kävi esittelemässä suunnitelmia lupakäsittelijä Mikael Strömmille joka näytti suunnitelmille vihreää valoa ja pyysi täydentämään suunnitelmat liitteineen luvan jättämistä varten.

Suunnittelutyön edetessä alueen lupakäsittelijäksi vaihtui Outi Pitkänen ja maaliskuussa 2023 pääsuunnittelija kävi esittelemässä hanketta hänelle. Suunnitellut rakennukset olivat täysin samat kuin mitä edelliselle lupakäsittelijälle oli esitelty, nyt vain pidemmälle vietynä. Tämän esittelyn yhteydessä pääsuunnittelija ja lupakäsittelijä Pitkänen kävivät pienet rakennusoikeuden ylitykset läpi mitkä oli käyty läpi edellisen käsittelijän kanssa läpi. Hankkeen suunnitelmat pyydetty täydentämään loppuun ja jättämään rakennuslupa sisään.

Samoihin aikoihin [redacted] ja hanke oli hetken tauolla enkä pystynyt hoitamaan omaa osuuttani luvan hakemiseen liittyvistä tehtävistä kuten ääneneristysselvitykset, energialaskelmat, perustamistapalausunto jne jne.

Rakennuslupa jätettiin lopullisesti sisään 19.09.2023.

3
Rakennusluvan eteneminen

Rakennusluvan eteneminen löytyy osittain lupapisteestä mutta matkan varrelle mahtuu paljon asioita, jotka eivät käy ilmi lupapisteestä, joiden vuoksi oheinen reklamaatio / selvityspyyntö laadittu.
Alle koottu selventäviä asioita / sähköposteja yms. asian selventämiseksi.

Luvan käsittely alkoi rullaamaan luvan jättämisen jälkeen, tosin aika hitaasti. Lausuntopyynnöt on pyydetty tarvittaville tahoilta 08.11.2023 paitsi kaavoitukselle. Pääsuunnittelija kävi esittelemässä hankkeen uudestaan lupakäsittelijä Pitkäselle 19.10.2023.

Lupakäsittelijä on ottanut kantaa lupapisteessä hankkeeseen 9. ja 13.11.-2023. Seuraavan kerran lupakäsittelijä on ottanut kantaa suunnitelmiin sekä rakennusoikeuden ylitykseen lupapisteessä 30.11.2023 jolloin ilmoittaa, että on pyytänyt kaavoituksen kannanottoa, tämä pyyntö on tehty myöhemmin saadun tiedon mukaan sähköpostitse eikä lupapisteen kautta.
Samaisessa kannanotossa mainitut suunnitelmien muutostarpeet on pääsuunnittelija täydentänyt lupapisteeseen saman päivän aikana (30.11.2023). Lupakäsittelijä on ollut tämän jälkeen seuraavan kerran yhteydessä vasta tammikuun 9. pv eli melkein 1,5 kk myöhemmin.

” Hei, hankkeelta puuttuu LVI-suunnittelija. Asemapiirustuksessa rakennus B on vieläkin rakennusalan ulkopuolella, tontin nurkkapisteen 45 kohdalla.”

Siihen mennessä oli lupakäsittely kestänyt jo melkein 4 kk.

Tammikuun lopussa 2024 alkoi pääpiirustukset olemaan valmiit aiemmin pyydettyjen muutosten ja liitteineen kanssa. Tässä vaiheessa lupakäsittelijä teki virallisen lausuntopyynnön asemakaavoitukselle lupapisteen kautta, lausuntopyyntö tehty 22.01.2024. Asemakaavoituksen lausunto saatiin takaisin 20.02.2024. Saadun kaavoituksen lausunnon perusteella rakennuksia olisi tullut pienentää paljon, lausunto perustui rakennuslakiin ja -asetuksiin. Tähän lausuntoon perustuen lupakäsittelijän toimesta ilmoitettiin, ettei lupaa voi myöntää ilman muutoksia. Tämä tarkoitti käytännössä sitä, että kun lupaa oli käsitelty yli 5 kk ja tehty kaikki pyydetyt muutokset suunnitelmiin, jouduttaisiin tekemään oleellisia muutoksia rakennuksiin ja suunnitelmat menisivät käytännössä katsoen uusiksi johtuen vaaditusta muutoslaajuudesta.

Pääsuunnittelija oli tämän jälkeen pyynnöstäni yhteydessä lupakäsittelijään ja vaati pyynnöstäni palaveria, johon tulisi osallistua lupakäsittelijän lisäksi hänen esimies Petteri Erling. Palaveri saatiin sovittua lopulta sovittua pidettäväksi 19.03.2024 Teams-palaverina aiemmin puheena olleen henkilökohtaisen tapaamisen sijaan.

Palaverin alussa Erling ilmoitti ensimmäisenä lauseenaan, ettei hän puutu luvan käsittelyyn vaan lupapäätöksestä vastaa käsittelijä Pitkänen. Palaverissa käytiin hanketta pääsuunnittelijan esittelemänä läpi. Palaverissa keskityttiin pitkälti tontin tehokkuuslukuun sekä hankkeen pinta-aloihin. Palaverin aikana Petteri Erling laski tontin tehokkuusluvun väärin olemassa olevilla suunnitelmilla, laskelman mukaan

tehokkuusluku oli 0,22 mikä ihmetytti kovasti hankkeeseen ryhtyvää sekä pääsuunnittelijaa. Erling otti laskelmiin mukaan myös kaavan mukaisen tehokkuusluvun lisäksi tulevat kaavan sallimat lisärakennusoikeudet 30 m2/asunto. Ihmettelimme pääsuunnittelijan kanssa ettei johtava lupa-arkkitehti osaa laskea tehokkuuslukua oikein.
Palaverissa ilmoitettiin / sovittiin Erlingin toimesta että mikäli tehokkuusluku jää alle 0,2 niin poikkeuspäätöstä ei tarvitse hakea asemakaavoituksesta vaan tämä on rakennuslupapäätös. Sovimme että toimitamme tarkistetut ja selventävät laskelmat pikaisesti hankkeesta annettujen ohjeiden mukaisesti. Todellinen tehokkuusluku oli 0,167 ja tämän mukaan tulisi siis sovitun mukaisesti olla rakennuslupapäätös.

Palaverin jälkeen lupakäsittelijä Pitkänen oli jäämässä lomalle muutamaksi viikoksi. Lupakäsittelijän lomalta paluun jälkeen tiedustelimme lupakäsittelyn tilannetta ja saimme seuraavanlaisen vastauksen sähköpostitse:

Kiitos, saimme uuden rakennusoikeuslaskelmat, jossa oli hyvin rakennukset eriteltynä.
Pohjapiirustuksiin ei ole kuitenkaan tehty muutoksia, joilla vähäisten poikkeamisten laajuus olisi hyväksyttävissä? Tehkää tarvittavat muutokset näihin. Tekstissäsi lienee virhe, seinärakenteen ylitys on 17,5m2, joka tekee lähes 10 % ylityksen?
Olen poissa pari viikkoa, palataan tämän jälkeen. Kiireellisissä asioissa voitte olla tarvittaessa yhteydessä Petteriin (Erling).

Missään vaiheessa Teams-palaveria ei ollut puhe tehdä muutoksia suunnitelmiin vaan ainoastaan laskelmien toimittamisesta ja todentaa että tontin tehokkuusluku jää reilusti alle 0,2.

Ohessa pääsuunnittelijan lähettämä vastine lupakäsittelijän viestiin 27.03.2024:

Palaverin perusteella jäi sellainen kuva, että tarkennetaan lukuja, sekä osalukuja jotta voidaan tarkemmin pilkkoa ylitykset osiin ja katsoa miten ne on perusteltavissa. Edellisessä viestistäni oli ehkä väärin ymmärrettävissä mitä 5% ylityksellä tarkoitin. Kirjoittelen vielä alle vähän tarkemmin auki laskelmia ennen kuin muutellaan varsinaista suunnitelmaa suuntaan tai toiseen.

• Ymmärtääkseni yleensä tontin tehokkuuslukuun ei lasketa mukaan asemakaavan sallimia lisärakennusoikeuksia. Jos ne lasketaan tehokkuuteen mukaan tulee kokonaistehokkuudeksi pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus, rakennusoikeuden ylitys 8%, lisärakennusoikeus, seinärakenteen 250mm ylittävä seinärakenne, hormit ja ulkotilaan avautuva tekninen tila mukaan laskettuna 0,224.
• Jos asemakaavan sallimaa taloustilojen lisärakennusoikeutta ei lasketa mukaan tehokkuuslukuun tulee tehokkuudeksi 0,188. Tämä luku sisältää teknisen tilan, seinärakenteen 250mm ylittävän osan, hormien ja rakennusoikeuden 8% ylityksen.
• Uusiin asemakaavoihin verrannollinen tehokkuusluku, jossa ei huomioida seinärakenteen 250mm ylittävää osuutta, taloteknistä hormia ja ulkotilaan avautuvaa teknistä tilaa sekä lisärakennusoikeutta on suunnitelmassa 0,162

• Jos taas lasketaan tehokkuus siten että lasketaan mukaan pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus, rakennusoikeuden ylitys 8% ja lisärakennusoikeus, mutta jätetään laskelmasta pois uusien asemakaavojen sallimat edellämainitut ylitykset (seinärakenteen 250mm ylittävä osuus, talotekniset hormit ja ulkotilaan avautuva tekninen tila) tulee tehokkuusluvuksi 0,197

• Seinärakenteen 5% prosentin ylityksellä tarkoitin että haetaan vähäistä poikkeamaa seinärakenteen MRL:n 5% ylittävälle seinän pinta-alalle. Ylitys johtuu seinärakenteen paksuudesta, jota osaltaan paksuntaa se että rakennukset sijoittuvat melualueelle. Seinärakenteen kokonaisylitys on 13,3% (5% + 8,3%)

Palaverissa keskusteluissa mainitsitte, että alle 0,20 oleva tehokkuusluku voisi olla hyväksyttävissä ilman asemakaavoituksen hyväksyntää vähäisenä poikkeamana. Edellä esitin useampia eri tapoja laskea tehokkuuslukuja ja mikäli tehokkuuslukuja laskee jollain näistä tavoista jotka ovat verrannollisia uusien asemakaavojen laskentatapoihin jäisivät tehokkuusluvut alle 0,20.

Olisiko suunnitelman pinta-alat tällä tavalla perusteltuna ja esiteltynä kuitenkin hyväksyttävissä. Outi on nyt hetken lomalla mutta voidaan tästä keskustella varmaankin Petterin kanssa puhelimessa tai Teamsilla kun olet perehtynyt yllä olevaan. Toivottavasti yllä oleva avaa tilannetta enemmän.

Lupakäsittelijä ei vastannut tähän yllä olevaan viestiin vaan saimme seuraavaksi vastauksen johtavalta lupa-arkkitehti Erlingiltä 28.03.2024:

Hei,

Käsittääkseni jotta pääsisitte eteenpäin hanketta koskevien suunnitelmien valmistelussa, jotta lupakäsittely voisi jatkua, teidän olisi syytä toimia kuten lupakäsittelijä Pitkänen ohjeistaa. Kommentissa yksiselitteisesti on pääteltävissä, että rakennuksen rakennusoikeuden käyttöä koskevaa pinta-alaa on pienennettävä, jotta se vähäisiksi arvioitavissa olevine rakennusoikeuden ylityksineen on lupakäsittelijä Pitkäsen hyväksyttävissä oleva ratkaisu. Se johtaa mm. kaikkien pääpiirustusten päivitykseen.

Tämä sähköpostiviesti on ristiriidassa johtavan lupa-arkkitehdin itse palaverissa kertomaan asiaan.

Lupakäsittelijä Pitkänen vastasi tämän jälkeen sähköpostitse asiaan 11.04.2024:

Hei,
kaavoittajan lausunnossa on mainittu enimmäisrakennusoikeus 5% ylityksellä:

"Koska rakennusten ulkoseinien paksuus on yli 250 millimetriä, sallitaan rakennusasetuksen 152 §:n 2 momentin perusteella rakennusoikeuden ylitys enintään 5 prosentilla.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1654 m2:n tontilla on 248 k-m2, jonka lisäksi kahdelle asunnolle saa rakentaa taloustilaa yhteensä 60 m2. Tontin rakennusten enimmäisrakennusoikeus on edellä mainitulla ylityksellä 260,5 k-m2 ja ja taloustilojen enimmäisrakennusoikeus on 63 m2, yhteensä 323,5 k-m2.".

Eli suunnitelmia pitää päivittää tämän mukaisesti. Pääsettekö tällä eteenpäin?

Tämä edellä esitetty asia olisi tarkoittanut sitä että olisimme vieneet suunnitelmia eteenpäin 7 kk:n ajan ja tehneet pienet tarkentavat muutokset lupakäsittelijän ohjeistuksen mukaisesti 7 kk:n ajan ja nyt ilmoitetaan että kaikki pääpiirustukset tulisi tehdä uusiksi.
Meitä ei neuvottu lainkaan tästä eteenpäin ja pyysin hankkeeseen ryhtyvänä pääsuunnittelijaa ottamaan yhteyttä asemakaavoituksen Kai Zukaleen.

Ohessa pääsuunnittelijan viesti 15.04.2024 sen jälkeen kun hän oli ollut yhteydessä Kai Zukaleen:

Hei,

Keskustelin hankkeeseen ryhtyvän pyynnöstä viime viikon lopussa Kai Zukalen kanssa. Ryhtyvä pyysi tiedustelemaan että olisiko hankkeelle mahdollista hakea poikkeamislupaa ylityksille. Zukalen mukaan jonkinlainen ylitys saattaisi olla mahdollista, mutta totesi että myös lupakäsittelijällä on mahdollisuus myöntää ylitystä oman harkinnan mukaan ja mikäli ylitys on rakennusvalvonnan valtuuksien rajoissa eivät he mielellään käsittelisi poikkeamislupa hakemusta. Hän ilmeisesti aikoi käydä teidän kanssa keskustelun aiheesta.

Edellisen viestissä oli luvut 260,5 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikutta ja 63 m3 taloustilojen rakennusoikeutta, jotka sisältävät 5% seinärakenteen ylityksen rakennusasetuksen 152§ mukaisesti. Olisiko mahdollista ajatella että tätä lukua ylitettäisiin vähäisesti 10%, jolloin päästäisiin seuraaviin muokkauksiin. Suunnitelmissa käytetty taloustilojen rakennusoikeutta 58 m2. Käytetään kokonaan eli 63 m3, jolloin lasketaan taloustilojen kohdalta seinärakennetta enemmän kuin 250mm, jotta koko rakennusoikeus ylityksen kanssa tulee käytettyä. Tällöin Ulkoseinän ylitys pienenisi 33m2 -> 28m2 ja prosentteina 13 –> 11%. Tällöin 5% ylittäväksi osuudeksi jäisi 6%. Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta on suunnitelmassa ylitetty 8%. Jos tämä ylitys pienennetään 4%, tarkoittaa että hanketta pienennettäisiin 10 k-m2 eli 5 k-m2 /asunto. Tämä pienennys olisi vielä mahdollisuuksien rajoissa, jotta asuntoja ei tarvitse suunnitella uusiksi. Tällöin ylitykset olisivat seuraavat: MRL 152§ mukainen seinärakenteen ylitys 5% + vähäisenä poikkeamana 10% ylitys joka sisältää 6% seinärakenteen ylitystä ja 4% pääkäyttötarkoituksen mukaista ylitystä.

Olisiko tämän mukainen ylitys hyväksyttävissä vähäisenä poikkeamana vai suositteletteko ryhtyvän etenemään poikkeamishakemuksen kautta.

Käsittelijä Pitkästä ei tämän jälkeen tavoitettu puhelimitse eikä sähköpostilla ja viestiin vastasi Erling 18.04.2024:

Terve,

[redacted]
Outi Pitkänen vastaa lupahakemuksen valmistelusta alueella, johon [redacted] kuuluu, mutta en minä. Outi vastannee asioiden saapumisjärjestyksessä. Tiedossani on myös, että koskien rakennusoikeuden käyttöä tontilla, on Outi jo aiemmin ohjeistanut teitä sähköpostitse.

Käsittelijä Pitkänen vastasi asiaan sähköpostitse 19.04.2024:

Hei, tulkitsen kaavoittajan lausunnossa olevan maksimiylitykset, mikä on hyvin selkeästi kerrottu.
Näillä ehdottamillasi ylityksillä suosittelen teitä lähtemään hakemaan poikkeamispäätöstä.

Eli lupakäsittelyssä joudutaan hakemaan poikkeamispäätöstä, jota olisimme voineet lähteä hakemaan jo luvan jättämisen alkuvaiheessa, kun lupakäsittelijä oli tutustunut aineistoon sekä siinä esitettyihin rakennusoikeuden ylityksiin.
Kaavoittaja Zukale oli myöskin ollut yhteydessä käsittelijä Pitkäseen hankkeen osalta ja oli myös kertonut käyvänsä asian läpi muiden käsittelijöiden kanssa, jotta kaavoituksen muutoinkin kova kiire ei lisääntyisi vastaavanlaisilla hankkeilla, jotka olisivat lupakäsittelijöiden päätettävissä.
Poikkeusluvan hakeminen oli nyt tuomassa jo nyt pitkittyneeseen lupaprosessin käsittelyyn lisää aikaa arviolta 3 kk.

Ohessa pääsuunnittelijan viesti asemakaavoituksen Kai Zukaleelle 19.04.2024:

Hei,

Keskusteltiin viime viikolla puhelimessa [redacted] tilanteesta ja mahdollisista ylityksistä. Sain juuri lupakäsittelijä Outi Pitkäseltä ohjeet, että ylityksille tulisi hakea poikkeamislupaa. Ilman poikkeamislupaa myönnetään lupakäsittelijän toimesta vain 5% seinärakenteen 250mm ylitys. Hanke sijaitsee melualueella, joka aiheuttaa paksummat seinärakenteet, joista johtuen seinärakenteen 5% ylityksen sisään ei ole mahdollista päästä.

Miten näet onko poikkeaminen mahdollista saada rakennuslupahakemuksessa esitetyillä pinta-aloilla, joita asemakaavoitus on aiemmin kommentoinut rakennuslupahakemukselle. Liitteenä asemapiirros ja laskelma. Mikäli näillä luvuilla voitaisiin hakea poikkeamista niin laadimme hakemuksen pikaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvä toivoo että asiaa saataisiin pikaisesti edistettyä kun aikaa asian selvittelyyn on mennyt useampi kuukausi ja lupapäätös on tämän asian takia venynyt.

Kai Zukale vastasi pääsuunnittelijan viestiin 19.04.2024:

Hei
Poikkeamislupa on lähtökohtaisesti mahdollinen. Tällaisia on tehty. Poikkeamiset on perusteltava ja niille on esitettävä erityinen syy. Poikkeamisluvissa keskimääräinen käsittelyaika on noin 3 kuukautta.

Poikkeamislupa jätettiin sisään 24.04.2024 ja lähdimme hakemaan naapureiden kuulemisia. Kaavoittaja Zukale vastasi käsittelyn aikana sähköpostitse seuraavasti 16.05.2024:

Hei
Kuulen puuttuvan naapurin. Kuulemisen aikana valmistelen päätöstä, joka on mahdollinen aikaisintaan viikolla 23.

Saimme tiedon Kai Zukalelta milloin poikkeuslupa tullaan myöntämään ja pääsuunnittelija ilmoitti asiasta lupakäsittelijä Pitkäselle jotta olisi valmistellut luvan muutoin valmiiksi odottamaan poikkeuspäätöstä. Saimme tiedon tästä päivämäärästä 25.05.2024. Tähän lupakäsittelijälle lähetettyyn viestiin emme ole saaneet vieläkään vastausta vaan viesti on sivuutettu.

Poikkeusluvan käsittely oli erittäin nopeaa, lupahakemus oli jätetty 24.04. ja lupa myönnetty 04.06. eli alle 1,5 kuukaudessa aiemmin ilmoitetun 3 kk sijaan. Ja tässä ajassa oli ehditty myös naapurit kuulemaan.

Pääsuunnittelija sai lupakäsittelijä Pitkäsen kiinni puhelimitse Toukokuun lopussa ja olivat keskustelleet että mikäli saamme naapureiden kuulemiset kuntoon pikaisesti niin hän myöntää luvan ennen kuin jää kesälomille kesäkuun lopussa. Ilmoitimme että kuulemme naapurit itse jotta saamme asian hoidettua pikaisesti ja jäimme odottamaan niiden naapureiden tietoja lupapisteeseen kenelle meidän tulee tehdä naapureiden kuuleminen.

19.06. mennessä luvan käsittelylle ei ollut tapahtunut mitään eikä naapureiden kuulemista varten oltu saatu tietoja joten koitin soittaa Risto sinulle asiassa ja ollessasi lomalla olin yhteydessä loma-aikana tuuranneeseen Ifa Kytösahoon. Ifan kanssa käytiin pitkä keskustelu miten tämän luvan käsittely on mennyt ja lupasi selvittää asiaa Outi Pitkäsen kanssa. Puhelusta muutaman tunnin jälkeen naapurien A3-aineisto oli hyväksytty ja naapurien tiedot saatu. Tässä oli nyt kuitenkin sellainen ongelma että osa naapureista jouduttiin kuulemaan kaupungin toimesta ja kuulemiset eivät ehtineet enää takaisin ennen kuun vaihdetta mikä tarkoitti jälleen kerran luvan viivästymistä vähintään 1,5 kuukaudella kesälomien takia.

19.06.2024 hankkeeseen ryhtyvä kirjoitti lupapisteeseen (sama pvm kun naapureiden tiedot oli saatu) :

Kenen toimesta kuuleminen menee Vantaan kaupungille, Vantaan energialle ja Elisa Oyj:lle ?
Kauanko näiden kuulemiseen menee vai voinko itse hakea jotain kautta kuulemiset jotta asia joutuu eteenpäin pikaisesti.

Osan naapureiden kuulemisista hankkeeseen ryhtyvä sai hoidettua itse mutta [redacted] omistajilta ei tällä aikataululla saatu kuulemista / suostumusta.

20.06.2024 hankkeeseen ryhtyvä kirjoitti lupapisteeseen:

Haluan että kaupunki kuulee kiinteistön 92-406-5-127 omistajat [redacted]

Nyt tämä kaavoituksen erittäin ripeä käsittely oli aivan turhaa koska lupa jäi rakennusvalvonnan rattaisiin eikä lupaa saatu ulos ennen lupakäsittelijän kesälomaa. Kyseistä poikkeuslupahakemusta ihmetteli aikoinaan kaavoittajakin koska heidän mielestään suunnitellut rakennukset ja rakennusalat ei vaatinut sitä ja olisi pitänyt kuuleman mukaan olla rakennuslupapäätös. Tästä asiasta löytyy myös maininta kaavoituksen tekemästä poikkeuspäätöksestä.

Tämä viivästys oli taas täysin kohtuuton jälleen kerran eikä johtunut hankkeeseen ryhtyvään liittyvistä syistä. Jos aineiston hyväksymiseen ja naapureiden tietojen saamiseen menee alle 2 tuntia, miten on mahdollista, että sitä ei tehty ajoissa, jotta lupa olisi saatu käsiteltyä ennen lomia.

26.06.2024 lupakäsittelijä kirjoitti lupapisteeseen:

Liitteistä puuttuu [redacted] ***naapurin suostumus, kun rakennus B tulee alle 4 m rajasta (tarkastakaa myös jätekatoksen etäisyys naapurin tontista, tuleeko tästäkin hankkia suostumus) ?***
-Pohjatutkimusta ei ole laadittu vai löytyykö tarpeelliset tiedot perustamistapalausunnosta?
-Teillä on asemapiirustuksessa väärin ilmoitettu, että 5 % ylitys olisi MRL:n alainen - kaava vuodelta 99 eli tämä on rakennusasetuksen 152§ alainen vähäinen poikkeama max 5 %, korjatkaa tältä osin.

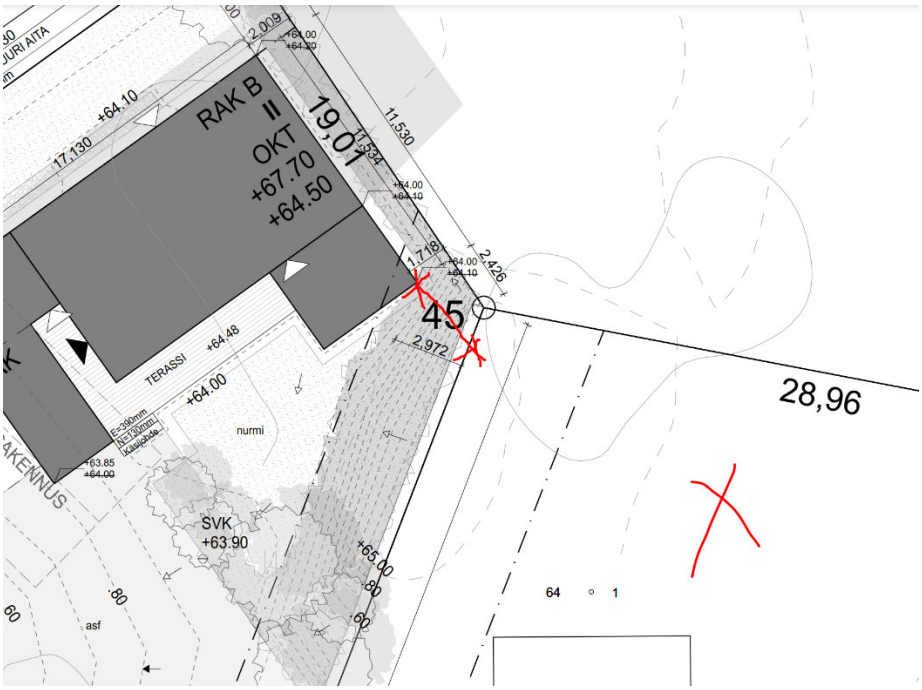
Kuulemiset kaupungin toimesta laitettiin liikkeelle 27.06.2024, juuri ennen lupakäsittelijän kesälomaa.

14.08.2024 pääsuunnittelija lähetti viestin lupakäsittelijälle:

Soittelit [redacted] ***liittyen ja koitin juuri soitella takaisin, mutta meni vastaajaan.***
Terassin osalta pyysit naapurin suostumusta. Keskustelin hakijan kanssa ja hän totesi että ei ollut erillistä suostumusta sille hakenut kun kyseinen naapurin kuuleminen oli mennyt kaupungin kautta. Kyseinen naapuri on hankalasti saatavissa kiinni ja ei ollut saanut itse heitä kiinni naapurin kuulemista varten. Onko tuo kuuleminen ja asian esille tuominen riittävä, kun se oli tuotu erikseen esille jo kuulemisessa.

Lupakäsittelijä vastasi edelliseen viestiin 15.08.2024:

naapurin kuuleminen ja naapurin suostumus ovat kaksi eri asiaa. Tässä tapauksessa suostumus rajasta alle 4 m rakentamiselle tulee saada kirjallisena. Naapurin suostumusta ei voida hankkia viranomaisen toimesta.
Ohessa näkyy tuo kohta, miksi ja mistä asiasta suostumus vaaditaan ja miltä naapurilta.



Pääsuunnittelijan vastine edellisen viestiin 16.08.2024:

Hakija pelkää että ei saa heitä kiinni kun tähänkin asti on ollut vaikeuksia tavoittamisessa. Ilmeisesti toinen omistajista arka tai vastaava että ei ota kontaktia tuntemattomiin. Tälläisen oli kuullut. Yrittää kuitenkin tavoittaa heidät.
Toinen vaihtoehto jota mietin. Rakennus B siirrettiin käsittelyn aikana rakentamisalueen rajaan tontin luoteisrajan suunnasta. Olisiko mahdollista palauttaa rakennus lähemmäs koillisrajaa sille etäisyydelle, että kuvankaappauksen mukaisen tontin suuntaan ei tule ylitystä vaan ylitys olisi koillisen puoleisen naapurin suuntaan. Kyseiseltä naapurilta saadaan suostumus heti. Silloin kun siirto tehtiin nykyiseen paikkaan ei tarvinnut rakennusjärjestyksen mukaiselle terassin ylitykselle suostumusta mutta nyt ilmeisesti asia muuttunut kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa siten että suostumukset tarvitaan.

Olimme varta vasten pyytäneet kaupunkia hoitamaan kyseisen kiinteistön kuulemisen eikä kaupungilta ollut tullut missään vaiheessa aiemmin viestiä että kaupunki ei suostumusta voi hakea, mutta kaupunki on silti lähettänyt kyseisen kiinteistön omistajille kuulemiset ? Jos tämä asia olisi tullut esille ennen kesälomia

niin asia olisi hoitunut kesäloman aikana ja olisi ollut valmiina lupakäsittelijän lomalta paluun yhteydessä. Nyt tämä asia aiheutti jälleen kerran viivästystä / muutoksia suunnitelmiin kiinteistöjen sijoittamisen osalta tontilla.

Lupakäsittelijän vastine edelliseen viestiin 16.08.2024:

jos rakennus B siirretään, tämäkin tarkoittaa sitä, että naapurit on kuultava uudelleen, kun sijainti muuttuu.
Toki suostumus tulee sitten nopeasti.
Miten haluatte edetä?

Tämän viestin jälkeen pääsuunnittelijan kanssa sovimme että siirrämme rakennusta siten että terassin nurkka mahtuu rakennusalueen sisälle ja lähemmäksi [redacted] kiinteistöä sekä molempia rakennuksia 40 cm lähemmäksi [redacted] suostumus rakennuksen sijainnista oli jo annettu aiemmin lupakäsittelyn aikana. Taloa siirrettiin lupakäsittelijän pyynnöstä ja nyt siirrettiin takaisin alkuperäiselle paikalle kuten pääsuunnittelija kirjoittaa edellisessä viestissään. Siirron vaatimat palo-osastoinnit lisättiin rakennukseen.
Tämän jälkeen pääsuunnittelija tiedusteli lupakäsittelijältä, tarvitaanko naapureiden kuulemisia enää tehdä uudestaan koska rakennuksen siirto oli hyvin pieni ja naapurikiinteistön suostumus oli jo saatu aiemmin ja talletettu lupapisteeseen. Lupakäsittelijä ei tähän suoraan suostunut vaan ilmoitti kysyvänsä asiaan kaupungin lakimieheltä.

20.08.2024 pääsuunnittelija kirjoitti lupapisteeseen:

Aineistoa päivitetty seuraavasti. Molempia rakennuksia siirretty tien suuntaan 40cm ja taaempaa rakennusta lisäksi metrillä luoteisrajan suuntaan. Naapuri toimittaa suostumuksen jonka suuntaan taloa metrillä siirrettiin. Naapurin kuulemis aineisto A3 muodossa myös päivitetty.

22.08.2024 pääsuunnittelija lähetti viestin hankkeeseen ryhtyvälle:

Outilta tuli viesti että oli saanut nyt kannan juristilta ja naapurit pitää kuulla uudelleen. Sanoi että laittaa kuulemiset vireille tänään.
Saatko tehtyä suostumuksen teidän tontin osalta talon sijoittamisesta alle viiden metrin päähän rajasta.

Naapureiden uudelleen kuuleminen laitettiin kaupungin toimesta liikkeelle 22.08.2024. Tämä tarkoitti jälleen kerran luvan myöntämisen pitkittymistä.

Naapureiden kuulemiset saatiin vihdoinkin sekä luvalle lisättiin vielä lopussa pyydetyt suunnitelmat ja täydennykset, vihertehokkuuslaskelma sekä perustamistapalausunnon päivitys.
Rakennuslupa myönnettiin viimein 22.10.2024, eli 13 kk luvan jättämisen jälkeen.

4
Kustannukset

Ohessa kooste lupakäsittelyn aikana hankkeeseen ryhtyvälle koituneet suorat kustannukset 19.09.2023 – 22.10.2024:

Tonttilainan korkokulut:	21.368,55 €
Poikkeuslupa:	1.050,00 €
Kiinteistövero:	1.126,88 €
Yht.	23.545,43 €

Lupakäsittelyn aikana rakennushankkeeseen ryhtyvälle koituneet kustannukset ovat täysin kohtuuttomat.
Pelkkien suorien kustannusten lisäksi lupakäsittelyn pitkittyminen kohtuuttoman pitkäksi, aiheutti käsittely erittäin paljon ylimääräistä työtä kaikille hankkeessa mukana olleille henkilöille. Erikoissuunnittelu keskeytettiin moneen kertaan. Lupakäsittelyn pitkittymisen johdosta hanketta ei päästy markkinoimaan suunnitelman mukaisesti kevään 2024 aikana vaan siirtyy vuoden 2025 alkuun.

Kohtuuttomista kustannuksista johtuen vaadimme rakennuslupamaksun vapautusta täysimääräisesti.

Reklamaatio / selvityspyyntö toimitetaan myös juristimme tarkasteltavaksi lupakäsittelyyn sekä kustannuksiin liittyen.

5
Yhteenveto

Meidän mielestä kyseinen rakennuslupakäsittely on hoidettu viranomaisten puolelta erittäin huonosti. Hankkeen aikana ei ole neuvottu tarpeeksi eikä ole haettu aktiivisesti ratkaisua asioihin, tästä esimerkkinä mm. poikkeusluvan hakeminen jota lähdettiin hakemaan hankkeeseen ryhtyvän toimesta.
Asioita ei ole tehty oikea-aikaisesti vaan ensin teetetty töitä joiden jälkeen on ilmoitettu että lupaa ei voikaan myöntää suunnitelmien mukaisesti.
Palaverissa sovittuja asioita ei ole pidetty eikä niiden mukaan ole toimittu.
Viranomaisten toimissa käsittelyn aikana on ollut jopa 1,5 kk viiveitä jolloin asioille ei ole tapahtunut mitään, näitä ei voi selittää millään joululomilla tai vastaavilla kuten tämän hankkeen yhteydessä on tehty.

Ymmärtäisimme mikäli olisimme palkanneet kokemattoman pääsuunnittelijan hoitamaan hanketta eikä suunnitelmat olisi olleet asianmukaisesti tehty. Tässä tapauksessa hanketta on vetänyt erittäin kokenut ja arvostettu pääsuunnittelija, kaikki muutokset yms. on hoidettu välittömästi kuntoon, useimmissa tapauksissa saman päivän aikana.

Ja ymmärtäisimme mikäli rakennuksille ei olisi lähtökohtaisesti voinut myöntää rakennuslupaa mutta meidän tapauksessa itse rakennuksille ei ole tehty yhtään

mitään vuoden 2022 jälkeen. Muutokset ovat olleet merkintöjen ja laskelmien tarkentamista, rakennusten pieniä siirtoja tontilla, joidenkin liitteiden lisäämistä.

Ja hankkeelle oli jo alun perin näytetty vihreää valoa edellisen käsittelijän toimesta.

Tässä reklamaatiossa / selvityspyynnössä ei varmastikaan ole tuotu kaikkia pieniä asioita / nyansseja esiin mutta niillä ei kokonaiskuvassa ole mitään merkitystä.

Loppujen lopuksi, rakennusluvan käsittely on mennyt erittäin huonosti viranomaisten toimesta ja toivon että käytte asian erittäin tarkasti läpi viraston sisällä. Itse olen toiminut rakennushankkeiden parissa yli 25 vuotta eikä vastaavanlaista tapausta ole koskaan aiemmin tullut vastaan.

Annan mielelläni lisätietoa ja keskustelen kanssanne asiasta.

Rakentavin terveisin,

[redacted]

[redacted]

LAUSUMA talous- ja hallintojohtajan 6.5.2025 viranhaltijapäätökseen tehdystä oikaisuvaatimuksesta – Vahingonkorvausvaatimus koskien rakennusluvan LP-092-2022-08020 rakennuslupakäsittelyä

Oikaisuvaatimuksesta ja sen sisällöstä

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on 23.5.2025 tekemällään oikaisuvaatimuksella vaatinut muutoksia Vantaan kaupungin talous- ja hallintojohtajan 6.5.2025 tekemään päätökseen, jolla hänen Vantaan kaupunkiin kohdistamansa vahingonkorvausvaatimus on hylätty. Oikaisuvaatimuksessaan hän uudistaa jo aiemmin esittämänsä vaatimuksen rakennuslupamaksun mitätöimisestä.

Oikaisuvaatimuksen perusteina hän tuo esiin, että rakennuslupahankkeen LP-092-2022-0020 lupakäsittely on pitkittynyt tarpeettomasti rakennusvalvontaviranomaisesta johtuvista syistä. Tästä pitkittymisestä on rakennushankkeeseen ryhtyvälle koitunut hänen oman ilmoituksensa mukaan kohtuuttomia kustannuksia. Hän katsoo, että Vantaan kaupungin talous- ja hallintojohtajan 6.5.2025 tekemä päätös on perustunut Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan 17.4.2025 antamassa lausumassa virheellisesti esitettyihin asioihin. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on liittänyt oikaisuvaatimukseensa hankkeen pääsuunnittelijan 22.5.2025 laatiman selvityksen rakennuslupaprosessin kulusta (”Pääsuunnittelijan selvitys hankkeeseen ryhtyvän reklamaatioon ja rakennusvalvonnan selvitykseen”). Rakennushankkeeseen ryhtyvä katsoo selvityksen kumoavan rakennusvalvontaviranomaisen edellä mainitussa lausumassaan esittämiä virheellisiä asioita.

Lausuma

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta on perehtynyt tehtyyn oikaisuvaatimukseen ja siihen sisältyvään rakennuslupahankkeen pääsuunnittelijan 22.5.2025 laatimaan selvitykseen.

Rakennusvalvonta pitäytyy edelleen jo aiemmin 17.5.2025 asiasta antamassaan lausumassa ja uudistaa kantansa siitä, että lupakäsittelyn pitkittymisen voidaan suurelta osin katsoa johtuneen rakennushankkeeseen ryhtyvästä itsestään tai hänen puolellaan olevista syistä. Vahingonkorvauslainsäädännön edellyttämiä perusteita kaupungilta vaaditun vahingonkorvauksen suorittamiselle ei ole.

Vantaalla 24.6.2025

Juha Terho
rakennuslakimies
Vantaan rakennusvalvonta

16 § Ympäristöterveydenhuollon maksutaksan hyväksyminen / SP

VD/9074/02.03.00.00/2016

SP/JV/KH/AM/

Ympäristöterveydenhuollon maksutaksaan on tarve tehdä muutoksia, koska savuttomien nikotiinituotteiden myynti on tullut 1.8.2025 alkaen tupakkalain (549/2016) soveltamisalan piiriin. Vantaan ympäristöterveydenhuollon maksutaksan perusteet ja maksutaulukko on edellisen kerran hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.11.2023 § 16.

Ympäristöterveydenhuollon ilmoituksen, hakemuksen tai muun asian käsittelyn ja toiminnan valvonnan maksullisuus perustuu:

- elintarvikelakiin (297/2021) § 73,
- terveydensuojelulakiin (763/1994) § 50 a,
- tupakkalakiin (549/2016) § 90, 91 sekä
- lääkelakiin (395/1987) § 54 d

Tupakkalakiin (549/2016) on 23.5.2025 vahvistettu muutos, joka on tullut voimaan 1.8.2025. Muutoksella on lisätty tupakkalakiin uusi savuttoman nikotiinituotteen määritelmä, jolla tarkoitetaan esimerkiksi nikotiinipusseja. Savuttomiin nikotiinituotteisiin liittyvät ilmoitukset, hakemukset ja muu valvonta tulevat maksullisuuden piiriin, joten maksutaksaa ja sen liitettä tulee tältä osin päivittää.

Maksutaksaan on tehty lisäksi pieniä tarkennuksia ruoka-aputoimijoiden valvonnan ja elintarvikevalvonnan suunnitelmallisen näytteenoton maksullisuudesta.

Maksutaksan liitteeseen on lisätty uusi kokoluokka isoille vähittäismyymälöille. Isojen myymälöiden monipuolisen toiminnan valvonta vie aiempaa enemmän aikaa. Valvontamaksu perustuu käytettyyn aikaan, joten maksua tulee päivittää. Myymälöiden lisäksi osaan elintarvikevalvontakohteiden valvontamaksuista on tehty korotuksia valvontaan käytetyn ajan perusteella. Korotusten suuruus on keskimäärin 30 €/tarkastuskerta.

Muilta osin taksan periaatteet, tuntihinta ja maksut säilyvät ennallaan.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hyväksyy hallintosäännön mukaisesti maksut ja korvaukset vahvistetun taksan mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta päättää toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista. Kaupunginvaltuusto päättää suoritteista perittävien maksujen yleisistä perusteista.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se

a) hyväksyy Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksan yleiset perusteet ja maksutaulukon,
b) kumoaa aiemmin voimassa olleen ympäristöterveydenhuollon maksutaksan, ja
c) saattaa taksan voimaan 1.10.2025 alkaen mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely:
Esityslistan julkaisun jälkeen Vantaan ympäristökeskus oli tehnyt korjauksia päätösesityksen liitteenä olleeseen maksutaksataulukkoon. Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään vaihtamalla liitteen korjattuun maksuaikataulukkoon.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:
- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa 1.10.2025 alkaen
- Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon taksa, liite maksutaulukko

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
1.kaupungineläinlääkäri Kirsi Hiltunen, puh. 040 724 8590,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLLON MAKSUTAKSA

Vantaan kaupungin ympäristöterveydenhuollon maksutaksa 1.10.2025 alkaen

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta
12.8.2025

Sisällysluettelo

1 § Soveltamisala....2
2 § Maksujen määräytymisperusteet....4
3 § Käsittely- ja hyväksymismaksut....4
4 § Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmaan sisältyvien tarkastusten maksut....5
5 § Elintarvikelain mukaisista muista tarkastuksista perittävät maksut....5
6 § Terveydensuojelulain mukaisista eräistä tarkastuksista ja mittauksista perittävät maksut....5
7 § Tupakkalain ja lääkelain mukaisten ilmoitusten ja hakemusten käsittelystä perittävät maksut sekä myyntiluvan vuosittainen valvontamaksu....6
8 § Valvontamaksun määrääminen poikkeustapauksissa....6
9 § Hakemuksen peruuttaminen ja raukeaminen....7
10 § Hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen....7
11 § Palautetun hakemuksen käsittelymaksu....7
12 § Maksun suorittaminen ja periminen....7
13 § Valvonnan perusmaksu, elintarvikelaki (297/2021) ja terveydensuojelulaki (763/1994)....8
14 § Muutoksenhaku....9
15 § Voimaantulo....10

1 § Soveltamisala

Tätä taksaa sovelletaan

A) Elintarvikelaissa (297/2021) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat (73 §):

1) 10 ja 13 §:ssä tarkoitettujen rekisteröintiä koskevien ilmoitusten sekä 9 ja 11 §:ssä tarkoitettujen hyväksymistä koskevien hakemusten ja ilmoitusten käsittelyä;

2) kunnalliseen valvontasuunnitelmaan sisältyvää 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimintaa koskevaa tarkastusta ja näytteiden tutkimista;

3) 40 §:n 1 momentissa tarkoitetun kehotuksen noudattamisen valvomiseksi tehtyä tarkastusta;

4) elintarvikesäännösten noudattamatta jättämiseen perustuvien 9 luvussa tarkoitettujen hallinnollisten pakkokeinojen ja sanktioiden noudattamisen valvomiseksi tehtyjä tarkastuksia; sekä

5) Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievän toimijan 51 §:n 1 momentissa tarkoitettua valvontaa sekä mainitun pykälän 2 momentissa tarkoitettua vientitodistusta.

Rekisteröidyn alkutuotannon suunnitelmallisen valvonnan tarkastuksista ei peritä maksuja. Hyväksytyiltä itujen alkutuotantopaikoilta peritään suoriteperusteiset maksut 73 §:n 1 ja 2 mukaan. Jos rekisteröityyn alkutuotantoon tehdään uusintatarkastus laiminlyönnin johdosta, tarkastuksesta peritään maksu. Ruoka-aputoimijoilta ei peritä 1 ja 2 kohdassa mainittuja maksuja.

Kunta perii lisäksi maksun muustakin valvonnasta sekä siihen liittyvistä tarkastuksista ja tutkimuksista sellaisena, kuin Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY N:o 2017/625) artikloissa 79–85 säädetään.

B) Terveydensuojelulaissa (763/1994, 50 a §) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat:

6) 13 ja 18 a §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten käsittelyä, 18 §:ssä tarkoitetun hyväksymistä koskevan hakemuksen käsittelyä sekä mainituissa pykälissä tarkoitettuihin toimintoihin kohdistuvista 6 §:ssä tarkoitettuun kunnan valvontasuunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia ja asiakirjatarkastuksia;

7) 13 §:n nojalla tehtyjen ilmoitusten ja 18 §:n nojalla tehdyn hakemuksen perusteella annettujen määräysten valvontaa;

8) 6 kohdassa tarkoitettuihin toimintoihin kohdistuvista mittauksista, näytteenotoista, tutkimuksista ja selvityksistä, jotka liittyvät terveyshaittojen selvittämiseen tai haitan poistamisen varmistamiseen;

9) 20 §:n mukaisen riskinarvioinnin hyväksymistä sekä talousveden laadun valvontaa ja tarkkailua;

10) 29 §:n mukaista uimaveden laadun valvontaa;

11) säteilylain 173 §:ssä tarkoitetusta solariumlaitteen tarkastuksia;

12) terveydensuojelulain 13 §:n ja 18 a §:n mukaisen ilmoituksen ja terveydensuojelulain 18 §:n mukaisen hakemuksen vireilläolosta kuulemisesta ja päätöksestä ilmoittamisesta aiheutuvia kuluja;

13) sellaisesta asunnossa tai muussa oleskelutilassa suoritetusta tarkastuksesta, asiakirjatarkastuksesta, mittauksesta, näytteenotosta, tutkimuksesta ja selvityksestä, joka liittyy 26 §:ssä tarkoitettujen terveyshaittojen selvittämiseen tai niiden poistamisen varmistamiseen, kiinteistön omistajalta tai haltijalta taikka muulta, jonka vastuulla terveyshaitta 27 §:n nojalla on; viranomaisen ensimmäinen tarkastus asunnon terveyshaittaepäilyn selvittämiseksi ja siihen liittyvä jatkotutkimustarpeen määrittely on kuitenkin maksuton;

14) ruumiiden kuljettamisesta tehdyssä sopimuksessa (SopS 13/1989) tarkoitettuihin ruumiin siirtoihin liittyvistä toimenpiteistä sekä 43 §:n nojalla annetun asetuksen mukaisesta valvontakäynnistä tai tarkastuksesta;

15) kaivon omistajalta talousvesitutkimuksista silloin, kun kysymys ei ole talousvettä toimittavasta laitoksesta; sekä

16) muusta kuin 6–9 kohdassa tarkoitetusta tarkastuksesta ja asiakirjatarkastuksesta sekä mittauksesta, näytteenotosta, tutkimuksesta ja selvityksestä, joka liittyy terveyshaittojen selvittämiseen tai haitan poistamisen varmistamiseen. Jos mittaukset, näytteenotot, tutkimukset ja selvitykset voidaan teettää myös ulkopuolisella, kyseessä on arvonlisäverollinen maksu.

C) Tupakkalaissa (549/2016) säädettyihin kunnan suoritteisiin, jotka koskevat:

17) tupakkalain 44 §:ssä tarkoitetun vähittäismyyntilupaa koskevan hakemuksen käsittelyä;

18) tupakkalain 48 §:ssä tarkoitetun nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyyntilupaa koskevan ilmoituksen käsittelyä;

19) tupakkalain 50 §:ssä tarkoitetun tukkumyynti-ilmoituksen käsittelyä;

20) tupakkalain 79 §:ssä tarkoitetun tupakointikieltoa koskevan hakemuksen käsittelyä; sekä

21) tupakkalain 91 §:n mukaista myyntipistekohtaisesta valvontamaksua (peritään 1. tammikuuta voimassa olevista tupakkatuotteiden vähittäismyyntiluvista sekä nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäis- tai tukkumyynnin valvonnasta).

D) Lääkelaissa (395/1987) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat:

22) 54 a - d § tarkoitetun nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan myöntämistä.

23) 54 a - d §:n mukaisen nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan valvonnasta perittävää vuotuista valvontamaksua.

E) Ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädettyihin kunnan viranomaisen suoritteisiin, jotka koskevat:

24) ympäristönsuojelulain 17 luvun säännösten nojalla annettujen säännösten noudattamisen valvontaan liittyvistä tarkastuksista.

2 § Maksujen määräytymisperusteet

2.1 Maksut perustuvat valvonnasta, matkoista, tarkastuksesta, näytteenotosta ja näytteiden tutkimisesta viranomaiselle aiheutuneiden kokonaiskustannusten määrään sekä tupakkalakiin.

2.2 Kokonaiskustannuksiin kuuluvat tehtävän hoitamisesta aiheutuvat toimintamenot, korot ja poistot sekä osuus hallintokustannuksista. Valvontahenkilöstön työtunnin hinta on 60 euroa.

2.3 Ulkopuolisten palveluiden ja laboratoriotutkimusten maksut määräytyvät aiheutuneiden kustannusten mukaan.

2.4 Viranomaisen suorittama erillinen näytteenotto tutkimuksineen on maksullista. Tarkastusten yhteydessä tehtävästä näytteenotosta ei peritä erillistä maksua. Elintarvikevalvonnan suunnitelmallinen näytteenotto ei ole erikseen maksullista, vaan se sisältyy valvonnan vuosittaiseen perusmaksuun.

2.5 Maksut peritään liitteenä olevien maksutaulukoiden mukaisesti

3 § Käsittely- ja hyväksymismaksut

3.1 Käsittely- tai hyväksymismaksun määräämisen yleisenä perusteena on käsittely- tai hyväksymismenettelyn laajuus. Maksu määräytyy hakemuksen tai ilmoituksen käsittelyyn käytetyn työajan perusteella. Käsittely- tai hyväksymismaksuun voi sisältyä myös tarkastus, jos viranomainen katsoo sen aiheelliseksi. Käsittely- ja hyväksymismaksuun sisällytetään myös mahdollisesta kuulemisesta, vireilläolosta ja päätöksestä ilmoittamisesta aiheutuneet kustannukset.

3.2 Käsittely- tai hyväksymismaksua sovelletaan myös toiminnan olennaista muuttamista koskevaan ilmoitukseen tai hakemukseen sekä toiminnanharjoittajan vaihtumisesta ilmoittamiseen.

3.3. Elintarvikelain mukaisen toiminnan osalta maksu peritään lisäksi toiminnan lopettamista koskevan ilmoituksen käsittelystä.

3.4. Terveydensuojelulain mukaisen toiminnan keskeyttämistä ja päättymistä koskevien ilmoitusten käsittely on maksutonta.

4 § Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmaan sisältyvien tarkastusten maksut

4.1 Hyväksyttyyn valvontasuunnitelmaan perustuvasta tarkastuksesta ja näytteenotosta peritään valvontamaksu, joka perustuu käytettyyn työaikaan. Elintarvikevalvonnan suunnitelmallinen näytteenotto ei ole erikseen maksullista, vaan se sisältyy valvonnan vuosittaiseen perusmaksuun. Tarkastus voi olla myös asiakirjatarkastus tai etäyhteydellä suoritettu tarkastus. Tarkastukseen kuuluu tarkastukseen valmistautuminen, keskimääräinen matka-aika (koskee vain valvontakohteessa tehtyä tarkastusta), tarkastus ja tarkastuskertomuksen kirjoittaminen.

Kohteen tarkastustiheys määräytyy riskinarvioinnin perusteella. Jos elintarvikehuoneistossa on useita eri toimintoja, tarkastustiheys ja maksu määräytyvät riskialttiimman toiminnan mukaan, paitsi silloin, kun alemman riskiluokan toiminta on laajamittaista.

4.2 Yhdessä valvontakohteessa samanaikaisesti toteutettavista useista valvontaan kuuluvista toimista peritään yksi yhdistetty maksu. Jos kohteessa suoritetaan samalla tarkastuskäynnillä useampi ympäristöterveydenhuollon lain mukainen tarkastus, maksu peritään pääasiallisen tarkastuksen perusteella ja lisämaksuna 50 % muiden samanaikaisten tarkastusten maksusta.

4.3 Talousvettä toimittavilta laitoksilta peritään valvontamaksu, joka sisältää tarkastuksiin käytettävän ajan lisäksi maksun toimenpiteistä, jotka liittyvät talousveden laadun valvontaan ja tarkkailuun.

5 § Elintarvikelain mukaisista muista tarkastuksista perittävät maksut

5.1 Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievien elintarvikehuoneistojen valvonnasta peritään erillinen maksu siltä osin, kun vienti ostajamaan vaatimuksesta edellyttää tavallista kattavampaa valvontaa. Maksu määräytyy tarkastuksiin käytetyn työajan perusteella.

5.2 Tarkastuksista, jotka perustuvat elintarvikelain 55–61 sekä 66 §:ssä tarkoitettujen toimenpiteiden valvomiseen, peritään maksu käytetyn työajan perusteella.

5.3 Lisäksi maksu peritään muusta valvonnasta sekä siihen liittyvästä tutkimuksesta sellaisena kuin virallista valvontaa koskevan valvonta-asetuksen artikloissa 79–85 säädetään. Tähän ryhmään kuuluvat myös toimijan pyynnöstä tehtävät tarkastukset.

5.4 Elintarvikkeiden vientitodistuksista peritään kustannuksia vastaava maksu liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

6 § Terveydensuojelulain mukaisista eräistä tarkastuksista ja mittauksista perittävät maksut

6.1 Terveydensuojelulain 27 §:n mukaisen terveyshaitan toteamiseksi tehty ensimmäinen tarkastuskäynti ja siihen liittyvät mittaukset, tutkimukset, selvitykset ja näytteenotot ovat maksuttomia. Todetun terveyshaitan

poistumisen arvioimiseksi tehtävä jälkivalvonta on maksullista. Maksu peritään käytetyn työajan perusteella.

7 § Tupakkalain ja lääkelain mukaisten ilmoitusten ja hakemusten käsittelystä perittävät maksut sekä myyntiluvan vuosittainen valvontamaksu

7.1 Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntilupahakemuksen käsittelystä sekä nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyynti-ilmoituksen ja tukkumyynti-ilmoitusten käsittelystä ja näiden vuotuisesta valvonnasta peritään maksu liitteenä olevan maksutaulukon mukaisesti.

7.2 Kunta perii 1. päivänä tammikuuta voimassa olevista vähittäismyyntiluvista ja tukkumyynti-ilmoituksen perusteella harjoitettavasta toiminnasta valvontamaksun kyseiseltä vuodelta.

Valvontamaksu on 500 euroa myyntipistettä kohden. Jos toimija kuitenkin on 46 §:n 1 momentin 2 kohdan tai 50 §:n 1 momentin mukaisesti ilmoittanut sekä tupakkatuotteiden että nikotiininesteiden/savuttomien nikotiinituotteiden vähittäis- tai tukkumyynnistä, taikka on tehnyt 48 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen nikotiininesteiden/savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyynnistä, valvontamaksu peritään enintään kaksinkertaisena. Jos toimija on ilmoittanut myyvänsä pelkästään nikotiininesteitä, maksu pysyy 500 eurossa, vaikka toimija ilmoittaisi ottavansa myyntiin myös savuttomia nikotiinituotteita.

Vähemmän kuin 6 kuukautta kestävästä määräaikaisesta tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyynnistä on vuosittaisen valvontamaksun suuruus 50 % muutoin perittävästä maksusta.

7.3 Tupakkalain 79 §:ssä tarkoitetun tupakointikieltoa koskevan hakemuksen käsittelystä peritään maksu liitteenä olevan maksutaulukon mukaisesti.

8 § Valvontamaksun määrääminen poikkeustapauksissa

8.1 Poikkeuksellisen suurta tai pientä työmäärää vaativasta valvontasuunnitelmaan sisältyvästä tarkastuksesta, jossa tarkastukseen käytetty aika poikkeaa merkittävästi ennalta suunnitellusta tai maksun periminen olisi muutoin kohtuutonta, maksu voidaan määrätä enintään 50 % 4 § mukaista maksua korkeampana/alhaisempana

8.2 Milloin tämän taksan soveltaminen johtaa asian luonne ja merkitys huomioon ottaen ilmeiseen kohtuuttomuuteen, voidaan poikkeuksellisen erityisistä syistä periä taksan mukaista maksua alhaisempi maksu tai maksu voidaan jättää perimättä. Ilmoituksen tai hakemuksen käsittelymaksun tulee kuitenkin tällöin olla pääsääntöisesti vähintään 50 % siitä maksusta, joka muutoin perittäisiin.

8.3 Jos valvontakohteen kanssa etukäteen sovittua tai valvontaviranomaisen tiettynä aikana tehtäväksi määräämää tarkastusta tai näytteenottoa ei

valvontakohteesta johtuvasta syystä voida tehdä, eikä sovittua tarkastus- tai näytteenottoaikaa ole peruttu ennen tarkastusta, peritään valvontakohteelta tarkastus- tai näytteenottomaksuna puolet taksataulukon mukaisesta maksusta. Maksua ei kuitenkaan peritä, jos valvontakohteella on ollut hyväksyttävä syy tapahtuneelle ja kirjallinen selvitys syystä toimitetaan 14 päivän kuluessa tapahtuneesta. 1. kaupungineläinlääkäri päättää saadun selvityksen perustella, voidaanko maksu jättää perimättä. Valvontamaksun muutoksesta poikkeustapauksessa päättää lautakunta tai se viranhaltija, jolle pääasiasta päättäminen on siirretty.

9 § Hakemuksen peruuttaminen ja raukeaminen

9.1 Jos hakija peruuttaa hakemuksensa taikka asian käsittely kunnan viranomaisessa raukeaa muusta syystä ennen päätöksen antamista ja viranomainen on ryhtynyt oleellisiin toimiin hakemuksen käsittelemiseksi, peritään maksu käsittelyyn käytetyn työajan perusteella.

10 § Hakemuksen hylkääminen tai tutkimatta jättäminen

10.1 Hakemuksesta, josta on tehty hylkäävä päätös, peritään tämän taksan mukainen maksu. Jos hylkäävän päätöksen tai kiellon perusteet ovat niin selkeät, että asian laajemmalle käsittelylle ei ole ollut perusteita, maksu määräytyy käsittelyyn käytetyn työajan perusteella.

10.2 Jos hakemus on päätetty jättää tutkittavaksi ottamatta, maksua ei peritä.

11 § Palautetun hakemuksen käsittelymaksu

11.1 Jos tuomioistuin palauttaa muutoksenhaun johdosta asian uudelleen käsiteltäväksi, vähennetään tämän taksan mukaisesta maksusta, mitä samassa asiassa aikaisemmin annetusta valvontaviranomaisen päätöksestä on peritty.

11.2 Jos tuomioistuin muutoksenhaun johdosta kumoaa päätöksen sen johdosta, että hakija ei ole ollut hakemansa hyväksymispäätöksen tarpeessa, palautetaan mahdollisesti peritty maksu kokonaisuudessaan.

12 § Maksun suorittaminen ja periminen

12.1 Valvontasuunnitelman mukainen maksu on suoritettava, kun tarkastus on tehty, ilmoitus tai hakemus käsitelty tai maksun perusteena oleva muu viranomaistoimenpide on suoritettu lukuun ottamatta tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden, savuttomien nikotiinituotteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen valvontamaksua sekä terveydensuojelulain ja elintarvikelain mukaisia perusmaksuja.

12.2 Maksu on suoritettava viimeistään laskuun merkittynä eräpäivänä. Eräpäivä voi olla aikaisintaan kahden viikon kuluttua maksun määräytymisen perusteena olevan palvelun saamisesta.

12.3 Jos toimenpiteestä määrättyä maksua ei ole suoritettu eräpäivänä, peritään viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa korkolain (633/1982) 4 §:n

tarkoittaman korkokannan mukaan. Viivästyskoron sijasta peritään viiden euron suuruinen viivästysmaksu, jos viivästyskoron määrä jää tätä pienemmäksi.

12.4 Jos tämän taksan mukaista maksua ei muistutuksesta huolimatta ole maksettu, voidaan se periä ulosottotoimin ilman erillistä tuomiota tai päätöstä siinä järjestyksessä kuin laissa verojen ja maksujen täytäntöönpanosta (706/2007) säädetään (elintarvikelaki (297/2021) 74 §, terveydensuojelulaki (763/1994) 50 b §, tupakkalaki (549/2016) 92 b § ja lääkelaki (395/1987) 54d §.

12.5 Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden, savuttomien nikotiinituotteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen vuosittainen valvontamaksu laskutetaan kalenterivuosittain. Maksun määräytymispäivä on ensimmäisenä vuonna myyntiluvan myöntämispäivä ja sitä seuraavina vuosina tammikuun 1. päivä. Jos hakemuksessa ilmoitettu toiminnan aloittamisajankohta on 30.9. jälkeen, vuosittaista valvontamaksua ei peritä myyntiluvan myöntämisvuodelta. Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden, savuttomien nikotiinituotteiden ja nikotiinivalmisteiden vähittäis- ja tukkumyyntipaikkojen vuosittaisen valvontamaksun periminen lopetetaan luvan rauetessa. Maksuja ei palauteta.

13 § Valvonnan perusmaksu, elintarvikelaki (297/2021) ja terveydensuojelulaki (763/1994)

13.1 Edellä mainittujen maksujen lisäksi kunta perii elintarvikelaissa (297/2021, 72 §) säädettyä valvonnan vuosittaista perusmaksua 150 euroa suunnitelmallisen elintarvikevalvonnan piirissä olevalta valvontakohteelta, joka harjoittaa:

1) itujen alkutuotantoa 9 §:ssä tarkoitetussa hyväksytyssä itujen alkutuotantopaikassa;

2) 10 §:ssä tarkoitettua rekisteröityä elintarviketoimintaa;

3) elintarviketoimintaa 11 §:ssä tarkoitetussa hyväksytyssä elintarvikehuoneistossa;

4) 13 §:ssä tarkoitettua rekisteröityä elintarvikekontaktimateriaalitoimintaa.

Valvonnan perusmaksua ei peritä yleishyödylliseltä yhteisöltä eikä kyläkaupalta. Valvonnan perusmaksua ei peritä myöskään toimijalta, joka harjoittaa eläinperäisiä elintarvikkeita koskevista erityisistä hygieniasäännöistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 853/2004 1 artiklan 3 kohdan e alakohdassa ja 10 artiklassa sekä lihantuotantoa koskevan virallisen valvonnan suorittamista sekä elävien simpukoiden tuotanto- ja uudelleensijoitusalueita koskevista erityissäännöistä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/625 mukaisesti annetun komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/624 12 artiklan 1 kohdan a alakohdassa tarkoitettua toimintaa.

Jos toimijan yhdessä toimipaikassa harjoittama toiminta sisältää useita 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuja toimintoja, valvonnan perusmaksu peritään vain yhden kerran.

Valvonnan perusmaksu peritään kalenterivuoden alussa. Valvontakohteelta, joka lisätään kesken kalenterivuotta suunnitelmallisen valvonnan piiriin, ei peritä valvonnan perusmaksua kyseiseltä kalenterivuodelta. Jos toimija tekee ilmoituksen toiminnan lopettamisesta kesken kalenterivuotta, valvonnan perusmaksun periminen päättyy seuraavan kalenterivuoden alusta.

13.2. Edellä mainittujen maksujen lisäksi kunta perii terveydensuojelulaissa (763/1994, 50 §) säädettyä valvonnan vuosittaista perusmaksua 150 euroa lain liitteessä luetellun toimipaikan tai toiminnon toiminnanharjoittajalta.

Jos toiminnanharjoittajan yhdessä toimipaikassa harjoittama toiminta sisältää useita 50 §:n 1 momentissa tarkoitettuja toimintoja, valvonnan perusmaksu peritään vuosittain vain yhden kerran.

Valvonnan perusmaksu peritään kalenterivuoden alussa. Valvontakohteelta, jonka toiminnan aloittamisesta tehdään ilmoitus kesken kalenterivuoden, ei peritä valvonnan perusmaksua kyseiseltä kalenterivuodelta. Jos toiminnanharjoittaja tekee kunnan terveydensuojeluviranomaiselle ilmoituksen toiminnan lopettamisesta, valvonnan perusmaksun periminen päättyy seuraavan kalenterivuoden alusta.

14 § Muutoksenhaku

14.1

Elintarvike- ja terveydensuojelulain mukaiseen valvonnan perusmaksuun ja suoriteperusteiseen maksuun, tupakkalain 91 §:n valvontamaksuun ja lääkelain mukaiseen lupa- ja valvontamaksuun sovelletaan oikaisuvaatimusmenettelyä.

Tupakkalain 90 §:n mukaisista lupa- ja ilmoitusmaksuista ja lääkelain muista kuin edellisessä kappaleessa mainituista lupa- ja valvontamaksuista on muutoksenhakuna hallintovalitus ilman oikaisumenettelyä hallinto-oikeuteen.

Hyväksyttyyn valvontasuunnitelmaan tai taksaan perustuvaan maksuun on ensisijaisesti haettava muutosta säännönmukaisella muutoksenhaulla eli oikaisuvaatimuksella ja valituksella. Mikäli säännönmukainen muutoksenhaku ei ole käytettävissä, voi maksuvelvollinen tehdä maksusta verojen tai maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.

15 § Voimaantulo

15.1 Maksut määräytyvät päätös- tai käsittelypäivämääränä voimassa olevan taksan perusteella.

15.2 Tupakan myyntilupavalvonnan vuosimaksun suuruus määräytyy maksun tarkistushetkellä voimassa olevan taksan perusteella.

15.3 Tämä taksa tulee voimaan 1.10.2025.

VANTAAN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖTERVEYDENHUOLLON MAKSUTAULUKKO 1.10.2025 ALKAEN

Ympäristöterveydenhuollon valvontahenkilöstön työtunnin hinta on 60 € / alkava tunti.

Perustarkastus on ilmoituksen tai hakemuksen johdosta tehtävä tarkastus tai valvontasuunnitelman mukainen tarkastus.

Elintarvikelain mukainen toiminta	Ilmoitusten ja hakemusten Käsittelymaksut/ lopetusilmoituksen käsittely (€)	Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta	
		Perustarkastus (€)	Seurantatarkastus (€)
Asiakirja- tai etätarkastus (koskee kaikkia taulukon toimintoja)		Käytetyn ajan mukaan (60 €/h, minimiveloitus 1 h.	
Elintarvikkeiden tarjoilu			
Ravintolatoiminta	125/65	210	170
Grilli- ja pikaruokatoiminta	125/65	210	170
Kahvilatoiminta	125/65	180	135
Pubitoiminta	125/65	125	125
Keskus- ja laitoskeittiö (koulut, päiväkodit, sairaalat, henkilöstöravintolat) < 1000 annosta/vrk	125/65	240	180
Keskus- ja laitoskeittiö (koulut, päiväkodit, sairaalat, henkilöstöravintolat) > 1000 annosta/vrk	125/65	270	210
Tarjoilukeittiö	125/65	180	135
Pitopalvelu	125/65	210	170
Elintarvikkeiden vähittäismyynti			
• Myymälät < 200 m2 • Verkkokauppa 1-99 tuotetta	125/65	210	170
• Myymälät > 200 m2 • Verkkokauppa > 100 tuotetta	125/65	240	180

• Myymälät > 1000 m2 • Verkkokauppa > 1000 tuotetta	125/65	270	210
Elintarvikkeiden tukkumyynti	125/65	240	180
Hyväksytyt elintarvikehuoneistot			
• riskiluokka 3–5	aloitus 600 muutos 300 lopetus 80	300	240
• riskiluokka 6–10	aloitus 1000 muutos 500 lopetus 80	360	300
Ei-hyväksytty elintarvikkeiden varastointi	125/65	240	180
Leipomotuotteiden valmistus, helposti pilaantuvia tuotteita	125/65	240	180
Leipomotuotteiden valmistus, ei-helposti pilaantuvia tuotteita	125/65	210	170
Muiden viljatuotteiden valmistus	125/65	210	170
Kasvis-, marja- ja hedelmätuotteiden valmistus	125/65	240	180
Pakkaamotoiminta, vähäistä kauppakunnostusta	125/65	180	135
Yhdistelmätuotteiden valmistus	125/65	240	180
Makeisten valmistus	125/65	240	180
Juomien valmistus	125/65	240	180
Muu elintarvikkeiden valmistus	125/65	240	180
Elintarvikkeiden pakastaminen	125/65	180	135
Elintarvikkeiden pakkaaminen	125/65	180	135
Elintarvikkeiden kuljetus	125/65	180	135
Elintarvikkeiden pakastekuljetus	125/65	180	135
Elintarvikkeiden kuljetus jäähdytettynä	125/65	180	135
Elintarvikkeiden kuljetus lämpimänä	125/65	180	135
Elintarvikkeiden maahantuonti/ maastavienti	125/65	210	170
Kontaktimateriaalitoimija			
• riskiluokka 1	125/65	210	170
• riskiluokka 2–3	125/65	240	180
Muun tarkastuksen yhteydessä suoritettu elintarvikkeiden vientivalvonta (esim. Kiinan ja Venäjän vientihyväksynnän valvonta)		60	
Omana tarkastuksena suoritettu elintarvikkeiden vientivalvonta (ostajamaan edellyttämä Euroopan unionin ulkopuolelle elintarvikkeita vievien elintarvikehuoneistojen tavanomaista kattavampi valvonta)		420	
Vientierän tai vientilastauksen tarkastus kohteessa		125 € alle 2 h tämän jälkeen 60 €/alkava tunti	
Vientitodistukset	€ / todistus		
• Vientitodistus turvapaperille	70		

• Turvapaperivientitodistuksen liite	25		
• Muu vientitodistus	50		
Turvakuvioidulle paperille painettujen todistusten ja liitteiden hinnoittelussa huomioidaan Ruokaviraston mahdolliset hinnankorotukset.			
Turvapaperille laaditun todistuksen mitätöinti	25		

Terveydensuojelulain mukainen toiminta	**Ilmoitusten ja hakemusten käsittelymaksut (€)**	**Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta**	
		Perustarkastus (€)	**Seurantatarkastus (€)**
Talousvesi			
TsL 18 §:n mukainen talousvettä toimittava laitos TsL 18 a §:n mukainen talousvettä toimittava laitos TsL 18 a §:n mukainen talousveden otto omilla laitteilla käytettäväksi osana julkista tai kaupallista toimintaa TsL 18 a §:n mukainen yhteisessä käytössä oleva vedenottamo tai vesisäiliö, kun vettä otetaan vedenkäyttäjien omilla laitteilla vähintään 50 henkilön tarpeisiin tai vähintään 10 kuutiometriä vuorokaudessa	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Majoitustoimintaan tarkoitettu tila: Hotelli, hostelli (retkeilymaja, retkeilyhotelli, kesähotelli ja muut vastaavat), huoneistohotelli, motelli ja matkustajakoti, lomakeskuksen ja leirintäalueen majoitushuoneisto, majoituskasarmi, vastaanottokeskus Majoittumiseen tarjottu kalustettu huoneisto, loma-asunto tai tila (aamiaismajoitus siihen tarkoitetuissa tiloissa sekä asuntola, yömaja, vastaanottokeskus sekä muut vastaavat)			
• Vuodepaikkoja < 20	125	240	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• Vuodepaikkoja 20–100	125	330	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) +

			0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• Vuodepaikkoja > 100	125	420	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• Leirikeskus tai vastaava majoitus-kohde	125	360	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Yleisölle avoin kuntosali tai liikuntatila			
• < 300 m²	125	240	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• > 300 m²	125	330	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• Urheiluhalli tai jäähalli	125	330	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Kylpylä, uimahalli, maauimala sekä yleisölle avoin uimaranta tai talviuintipaikka* (*uimaveden laadun hallinnasta ja direktiivin 76/160/ETY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2006/7/EY mukainen yleisölle avoin uimaranta tai talviuintipaikka)			
• uimahalli, uimala, kylpylä ≤ 2 allasta	125	390	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti

• uimahalli, uimala, kylpylä 3–5 allasta	125	510	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• uimahalli, uimala, kylpylä > 5 allasta	125	600	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• muu yleinen allastila	125	270	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• yleinen uimaranta	125	300	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• pieni yleinen uimaranta	125	150	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• talviuintipaikka	125	150	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Yleisölle avoin sauna (pääasiallinen käyttötarkoitus)			
• saunoja 1–4	125	240	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• saunoja yli 4	125	360	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika

			(30 €), jos tehty kohdekäynti
Yleisötilaisuus	-	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Lasten ja nuorten kokoontumiseen liittyvän toiminnan järjestämispaikka (esim. lasten ja nuorten kohteet: kerho-, nuorisotila, iltapäiväkerho)			
• < 200 m²	125	180	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• > 200 m²	125	270	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Päiväkoti ja sekä esi- tai perusopetusta, ammatillista koulutusta, lukiokoulutusta, korkeakoulutusta, taiteen perusopetusta tai vapaata sivistystyötä järjestävä oppilaitos tai sen opetuksen järjestämispaikka			
• < 300 m²	125	240	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• 300–1 500 m²	125	360	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• > 1 500 m²	125	480	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Tehostetun palveluasumisen yksikkö tai laitoshoitoa antava sosiaalihuollon yksikkö, ensi- ja turvakoti, lastensuojelulaitos			

• < 300 m²	125	240	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• 300–1 500 m²	125	360	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• > 1 500 m²	125	480	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Solariumpalvelu, ihoa rikkova toiminta ja erityistä hygieniaa edellyttävä kauneushoitola			
• asiakaspaikkoja ≤ 3	125	180	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
• asiakaspaikkoja > 3	125	300	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Muu huoneisto tai laitos sekä toiminta, josta voi aiheutua sen käyttäjämäärä tai toiminnan luonne huomioon ottaen terveyshaittaa.			
	125	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti
Ruumiin siirtoihin liittyvät toimenpiteet			
Ruumiin kuljetuslupa	125		

Terveydensuojelulain 43 §:n nojalla annetun asetuksen mukainen valvontakäynti (hautausmaa, hautapaikka)		Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €), jos tehty kohdekäynti

Tupakkalain mukainen toiminta	
Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyyntilupahakemuksen sekä nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyynti-ilmoituksen ja tukkumyynti-ilmoituksen käsittelymaksu	
Hakemus/ilmoitus	**Käsittelymaksu (€)**
• Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden tai savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyyntilupahakemus	245
• Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyyntilupahakemus	305
• Nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden vähittäismyynti-ilmoitus	125
• Tukkumyynti-ilmoitus	125
Tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden, savuttomien nikotiinituotteiden ja tukkujen vuosittainen valvontamaksu: • Jos toimija on jo ennestään ilmoittanut myyvänsä tupakkatuotteita ja nikotiininesteitä, enimmäismaksu pysyy 1000 eurossa, vaikka myyjä ilmoittaisi ottavansa myyntiin myös savuttomia nikotiinituotteita. • Jos taas toimija on ilmoittanut pelkästään tupakkatuotteiden myynnistä, valvontamaksu nousisi 1 000 euroon, jos toimija ilmoittaisi myyvänsä myös savuttomia nikotiinituotteita. • Jos toimija on ilmoittanut myyvänsä pelkästään nikotiininesteitä, maksu pysyy 500 eurossa, vaikka toimija ilmoittaisi ottavansa myyntiin myös savuttomia nikotiinituotteita.	
	Vuosittainen valvontamaksu (€)
Myyntipaikan kukin tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden tai savuttomien nikotiinituotteiden myyntipiste	500
Myyntipaikan kukin tupakkatuotteiden, nikotiininesteiden ja savuttomien nikotiinituotteiden myyntipiste, jos myynnissä useamman tuoteryhmän tuotteita.	1000
Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön	
• pienet asuntoyhteisöt, alle 30 asuntoa	500
• keskikokoiset asuntoyhteisöt, 30–100 asuntoa	650
• suuret asuntoyhteisöt, yli 100 asuntoa	800

Lääkelain mukainen toiminta	Käsittelymaksu (€)
Nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntilupahakemus	125
Nikotiinivalmisteiden vähittäismyyntiluvan vuosittainen valvontamaksu	60

Muu ympäristöterveydenhuollon valvonta	Ilmoitusten ja hakemusten käsittelymaksut (€)	Suunnitelmallinen valvonta ja määräysten valvonta	
		Perustarkastus (€)	Seurantatarkastus (€)
Sellaiset toiminnot, joita ei ole erikseen taulukoissa lueteltu	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €)	Käytetyn työajan mukaan (60 €/h) + 0,5 h matka-aika (30 €)

17 § Eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) - kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet / SP

VD/4589/00.02.02.00/2025

SP/MHA/VIK

Esitetään merkittäväksi tiedoksi eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO). Tiekartan tavoitteena on tunnistaa ja määritellä toimenpiteitä, joilla kaupunkiympäristön toimiala voi vaikuttaa alueellisen segregaation hillitsemiseen.

Kaupunkiympäristön toimialalla on laadittu eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO), jonka tavoitteena on tunnistaa ja määritellä konkreettisia toimenpiteitä, joilla toimiala voi vaikuttaa alueellisen segregaation hillitsemiseen Vantaalla. Työ pohjautuu kaupungin strategiseen tavoitteeseen katkaista eriarvoistumiskehitys ja kasvattaa eriytymässä olevien asuinalueiden vetovoimaa. Työn tavoitteena on ymmärtää paremmin kaupunkiympäristön toimialan roolia ja keinovalikoimaa segregaatiokehityksen suunnan kääntämisessä.

Tiekartta muodostuu neljästä kaistasta, jotka ovat: vaikuttava johtaminen, maa- ja asuntopolitiikka, investointien ohjaaminen sekä osallisuus, viestintä ja mainetyö. Jokaisen kaistan alla on 3–5 teemaa, joiden sisällä esitetään teeman toimenpidesuositukset, mittarit ja niiden vastuutahot. Lisäksi on arvioitu toimenpiteiden vaikuttavuutta, nykytilaa ja toimenpiteisiin liittyvien investointien tarvetta.

Työn vetovastuu on ollut yleis- ja asemakaavoituksella, ja sitä on valmisteltu laajassa yhteistyössä eri palvelualueiden ja sidosryhmien kanssa. Työssä on hyödynnetty Demos Helsingin fasilitoimia johdolle ja henkilöstölle suunnattuja työpajoja keväällä ja kesällä 2024.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO).

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Eriytymisen ehkäisyn tiekartta (ERKKO) -selostus

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
yleiskaavasuunnittelija Jonna Kurittu, p. 050 302 9346
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkiympäristön toimialan
ERIYTYMISEN EHKÄISYN TIEKARTTA

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025

Milja Halmkrona, aluearkkitehti vs.
Jonna Kurittu, yleiskaavasuunnittelija



1 Taitto: Emma Savela

TYÖN TAUSTAA

Segregaatio kasvaa: Alueellinen eriytyminen lisääntyy Suomessa, etenkin kaupungeissa ja myös Vantaalla.

Palvelut ja asunnot keskiössä: Sosiaaliturvaleikkaukset, palveluiden sijainti ja vähenevä tuettu asuntotuotanto lisäävät eriytymistä.

Vantaan erityistilanne: Vähäinen maanomistus rajoittaa kaupungin mahdollisuuksia ohjata asuntopolitiikkaa.

Yhteistyötä tarvitaan: Segregaation torjuminen vaatii poikkihallinnollista yhteistyötä, yhteistä päätöksentekoa ja yhteistä tahtoa.

TIEKARTTATYÖN PROSESSI

Suunnittelu käynnistettiin syksyllä 2023 tarpeesta ymmärtää paremmin kaupunkiympäristön toimialan roolia ja keinoja eriytymiskehityksen kääntämisessä.

Itä-Vantaan aluearkkitehti Mari Jaakonaho ja yleiskaavapäällikkö Mari Siivola käynnistivät työn keväällä 2024. Myönteisen erityiskohtelun ohjelma (MEK) sekä koulusegregaation ehkäisyyn keskittynyt Yhteinen koulu -hanke ovat olleet tärkeässä roolissa luomassa työlle pohjaa v. 2022-23. Demos Helsinki järjesti kevään ja kesän 2024 työpajaosuudet, kaupunkiorganisaatiossa työtä on tehty laajalla joukolla.

Tiekartassa esitetään suositukset vaikuttavimmista kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteistä segregaation ehkäisemiseksi. Segregaatiokehityksen pysäyttämiseen tullaan tarvitsemaan koko kaupunkia.

”Segregaation ehkäisy on taloudellinen investointi Vantaan tulevaisuuteen”

BLOGI - KAUPUNKITURVALLISUUS - 30.5.2025

DEMOKRATIA & OSALLISUUS | HYVINVOINTI & YHTEISÖLLISYYS | KAUPUNKISUUNNITTELU | ...

Eriarvoistumisen ehkäiseminen ei liity vain lähiöihin, jotka hehkuvat tilastoissa punaisina. Kyse on koko kaupungin taloudellisesta tulevaisuudesta, kirjoittaa Mari Jaakonaho.

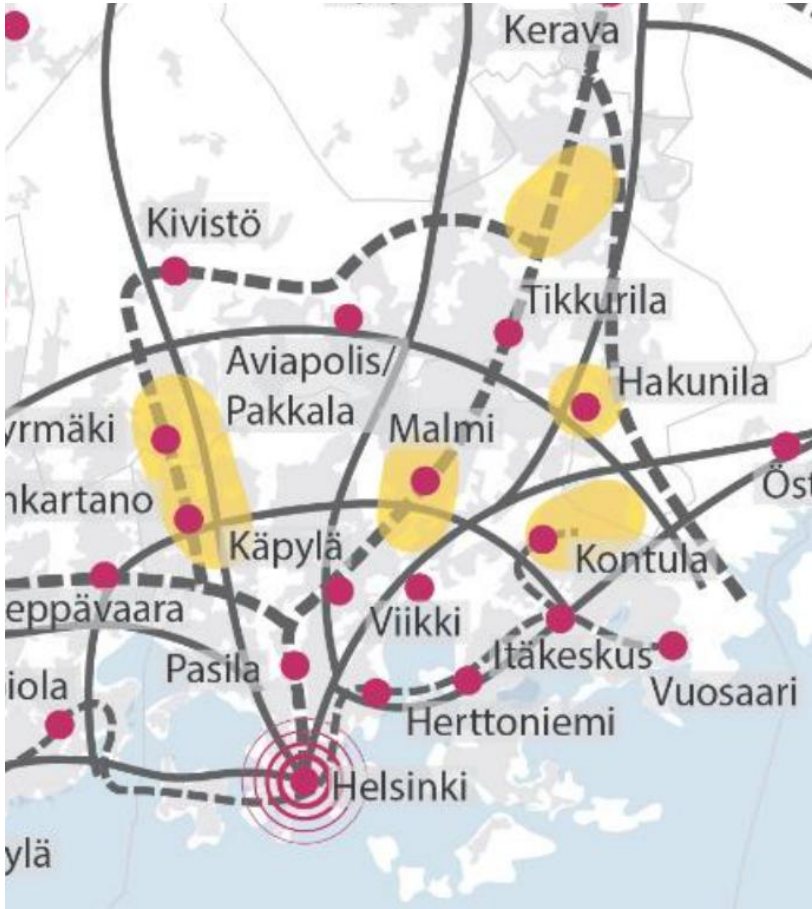
”Segregaation ehkäisy on taloudellinen investointi Vantaan tulevaisuuteen” | Vantaa



YHDENSUUNTAISET TOIMENPITEET MAL 2023 –SUUNNITELMAN KANSSA

MAL 2023 -suunnitelman kaupunkiuudistukseen liittyvinä toimenpiteinä:

- Käynnistetään seudullinen kaupunkiuudistusverkosto tiedon ja hyvien käytäntöjen jakamiseksi.
- Valtion tulee käynnistää yhdessä kuntien kanssa ohjelma, jolla kehitetään kaupunkiuudistusalueita, ja osoittaa siihen riittävästi resursseja ja avustuksia.
- Kunnat kiinnittävät maa- ja asuntopoliittisissa tavoitteissaan erityistä huomiota kaupunkiuudistusalueiden asuntokannan monipuolistamiseen ja huolehtivat uudistuotannon huoneistotyyppijakauman monipuolisuudesta kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin.
- Parannetaan asuinympäristön laatua kaupunkiuudistusalueilla niiden vahvuuksia ja omaleimaisuutta vaalien.
- Juna- ja metroasemien parantamis- ja korjaustoimenpidepaketti sekä asemanseutujen kehittäminen



”seudullisella tasolla erityisiä uudistustoimenpiteitä kaipaavia kaupunkiuudistusalueita, joille suunnataan monipuolisia kaupunkikehittämisen toimenpiteitä”. (Havukoski, Hakunila ja Myyrmäki)

https://staticfiles.hsl.fi/globalassets/hsl/mal/mal-julkaisut/2023/mal2023_suunnitelma_5_2023.pdf

VANTAAN KESTÄVÄN KEHITYKSEN RAPORTOINTI





Sosiaalisesti kestävä Vantaa -teeman alla keskitytään erityisesti alueellisen segregaation tematiikkaan.

[Kestävän kehityksen raportti | Vantaa]

ERKKO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALAN ERIYTYMISEN EHKÄISYN TIEKARTTA

ERIYTYMISKEHITYKSEN EHKÄISYN TIEKARTAN KAISTAT JA TEEMAT

Vaikuttava johtaminen

- Työnteon resurssien kohdentaminen
- Strateginen organisoituminen
- Vaikutusten arviointi kaikessa päätöksen-teossa
- Tilannekuvien hyödyntäminen
- Osaamisen vahvistaminen

Maa- ja asunto-politiikka

- Määrätietoinen ennakointi
- Monipuolisen asumisen varmistaminen
- Aktiivinen yhteistyö asuntopolitiikan kehittämisessä
- Täydennys-rakentaminen

Investointien ohjaaminen

- Investointien sosioeko-nominen kohdentaminen
- Vetovoima- ja ankkuri-investointien hyödyntäminen
- Julkisen tilan laadun kehittäminen
- Palveluinvestointien strateginen sijoittuminen

Osallisuus, viestintä ja mainetyö

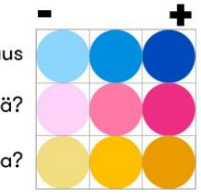
- Saavutettavan osallisuuden edistäminen
- Yhteisöllisyyden tukeminen
- Positiivinen viestintä ja mainetyö

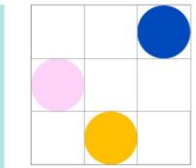
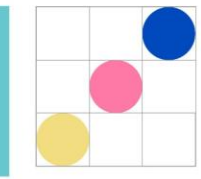
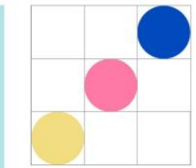
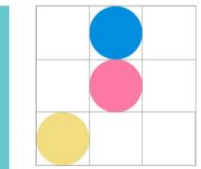
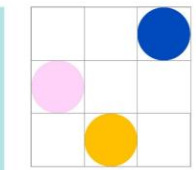
Vaikuttava johtaminen

Vahvistamme tietoon perustuvaa johtamista, poikkihallinnollista yhteistyötä ja läpinäkyvää tiedonkulkua. Yhteinen suunta ja vaikutusten tunnistaminen.

TEEMA	TOIMENPIDESUOSITUKSET
Työnteon resurssien kohdentaminen	◦ Ymmärrämme eriytymiskehityksen ehkäisyn vaativan työtä ja kohdennamme työnteon resursseja alueille, joilla eriytymiskehityksen riski on suuri.
Strateginen organisoituminen	◦ Kehitämme alueellista yhteistyötä niin toimialan sisällä kuin myös poikkihallinnollisesti. ◦ Laadimme alueelliset suunnitelmat poikkihallinnollisesti ja yhteensovitetusti.
Vaikutusten arviointi päätöksenteossa	◦ Arvioimme päätösten segregaatiovaikutuksia oikea-aikaisesti ennakoiden ja systemaattisesti koko kaupungissa.
Tilannekuvien hyödyntäminen	◦ Rakennamme ajantasaista tilannekuvaa alueista ja käytämme sitä kaikessa suunnittelussa, arvioinnissa ja päätöksenteossa ◦ Hyödynnämme yhteisiä mittareita ja seurantatietoa. ◦ Kaavat ovat toteuttamiskelpoisia myös hintaherkillä alueilla.
Osaamisen vahvistaminen	◦ Kehitämme osaamista ja jaamme hyviä käytäntöjä. ◦ Osallistumme aktiivisesti segregaation ehkäisyä tukeviin verkostoihin.

Vaikuttava johtaminen



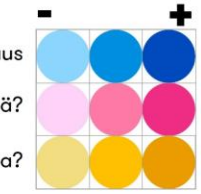
TEEMA	MITTARI	VASTUUTAHO	
Työnteon resurssien kohdentaminen	◦ Resursseja on kohdennettu tarveperustaisesti ◦ Tarkennetaan kaavoitusohjelman seurantaa (valmistuneiden kaavojen määrä, tyyppi ja yhteenlaskettu kerrosala) ◦ Eri alueilla valmistuneiden katu- ja puistosuunnittelmien määrä kasvaa	◦ Toimialan johto	
Strateginen organisoituminen	◦ Poikkihallinnollisen yhteistyön toimintatavat on määritetty ja otettu käyttöön ◦ Alueelliset suunnitelmat on laadittu (uusi investointimalli)	◦ Toimialan johto	
Vaikutusten arviointi päätöksenteossa	◦ Segregaatiovaikutukset arvioidaan kaikessa suunnittelussa ja päätöksenteossa: hankkeiden ja investointien sijoittamisessa, asemakaavoissa, puisto- ja katusuunnitelmissa	◦ Toimialan johto? ◦ KOJE / Ennakkovaikutusten arviointi (EVA)	
Tilannekuvien hyödyntäminen	◦ Mattiin lisätty hankkeille segregaatiotunniste. ◦ Tilannekuvat on rakennettu ja käytössä. Tilannekuvaa päivitetään säännöllisesti. ◦ Seurataan investointeja ja asemakaavahankkeita suuralueittain. Korvataan Itä-Vantaa-niputus kaikessa työnteossa ja seurannassa suuralueilla Korso, Koivukylä ja Hakunila	◦ MATTI/MIGE ◦ Investointimallin tilannekuvat? (projektijohtajat?)	
Osaamisen vahvistaminen	◦ Tiekarttatyötä on jalkautettu ◦ Segregaatiokoulutusta henkilökunnalle (johto, aluearkkitehdit, projektijohtajat) ◦ KATO-koulu segregaatioteemasta pidetty	◦ Toimialan johto	

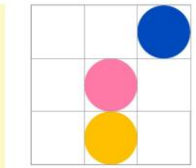
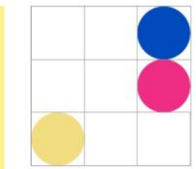
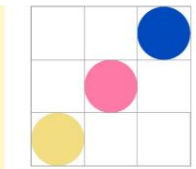
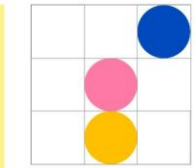
Maa- ja asuntopolitiikka

Ohjaamme maankäyttöä ja asumista niin, että ehkäisemme eriytymistä ja varmistamme monipuoliset asumisen mahdollisuudet kaikilla alueilla.

TEEMA	TOIMENPIDESUOSITUKSET
Määrätietoinen ennakointi	◦ Emme muodosta uusia matalan sosioekonomisen rakenteen alueita. ◦ Määrittelemme kaavoitukseen ja sopimuksiin laadulliset tavoitteet asumiselle ja rakentamiselle. ◦ Aikataulutamme hallintamuotojen toteutusta ja huolehdimme kaavojen toteuttamiskelpoisuudesta. Huolehdimme siitä, että uusille alueille saadaan palvelut oikea-aikaisesti. ◦ Etupainotteinen maanhankinta: Pyrimme sijoittamaan uudet koulut ja päiväkodit niin, että sijainti mahdollistaa moninaisen oppilas- ja asiakaspohjan sosioekonomisesti erilaisten naapurustojen välille.
Monipuolisen asumisen varmistaminen	◦ Ohjaamme sekoittavaa asumista tontinluovutuksilla ja maankäyttösopimuksilla. ◦ Selvitämme kannustimien käyttöä hallintamuotojakauman ja investointien ohjaamiseen.
Aktiivinen yhteistyö asuntopolitiikan kehittämisessä	◦ Osallistumme aktiivisesti kansalliseen ja paikalliseen vuoropuheluun. ◦ Tuemme malleja ja vaikutamme linjauksiin, jotka edistävät kohtuuhintaista ja monipuolista asumista ja ehkäisevät segregaatiota.
Täydennysrakentaminen ja purkava uudistaminen	◦ Kohdistamme täydennysrakentamista eriytyville alueille. ◦ Edistämme purkavaa kehittämistä sosiaalisen tasapainon varmistamiseksi.

Maa- ja asuntopolitiikka



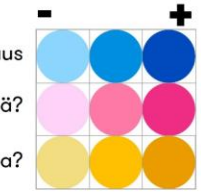
TEEMA	MITTARI	VASTUUTAHO	
Määrätietoinen ennakointi	◦ Kaavat lähtevät toteutumaan myös hintaherkillä alueilla.	◦ KARA: Asemakaavoitus ja RAVA (toteutettavuuden ja laadun suhde) ◦ KIHA (kaupungin maalla)	
Monipuolisen asumisen varmistaminen	◦ Maankäyttösopimuksissa ja omassa tontinluovutuksessa on säädelty hallintamuotojakaumaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti. ◦ Hallintamuotojen monipuolisuus valmistuvasta asuntotuotannosta. Valmistuneet asunnot hallintamuodon mukaan ◦ Valmistuneiden kerrostalojen huoneistotyyppijakauma (% asunnoista) ja asuntojen keskipinta-alat.	◦ KIHA (Seurantatieto: RAVA)	
Aktiivinen yhteistyö asuntopolitiikan kehittämisessä	◦ Yhteistyö rakennuttajien ja muiden toimijoiden kanssa on tiivistä erilaisten yhteistyöpalaverien ja hankkeiden myötä. ◦ Vantaa osallistuu kansalliseen ja kansainväliseen asumisen kehittämisen yhteistyöhön.	◦ KIHA	
Täydennysrakentaminen ja purkava uudistaminen	◦ Kaavanrunkoja hyväksytty ◦ Asemakaavoja vireillä ◦ Uusien toteutumaan lähteneiden rakentamisen kemmien määrä kaavarunkoalueilla. ◦ Asukkaiden tyytyväisyys asuinalueeseensa kasvaa matalan sosioekonomisen rakenteen alueilla (esim. asukasbarometri, jos jatkossa saadaan tieto tarkemmin kuin suuralueittain)	◦ Kaavoitus	

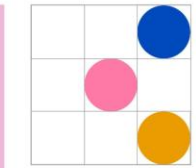
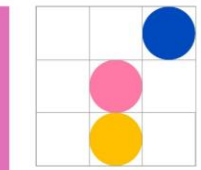
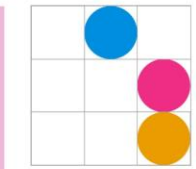
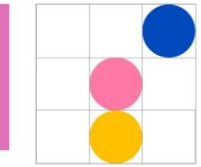
Investointien ohjaaminen

Kohdistamme investoinnit sinne, missä niillä on suurin voima ehkäistä eriytymiskehitystä. Sijoitamme vetovoimatekijät strategisesti alueille, joissa niillä on mahdollisuus kaventaa eroja, tasapainottaa kehitystä ja käynnistää myönteisiä muutoksia.

TEEMA	TOIMENPIDESUOSITUKSET
Investointien sosioekonominen kohdentaminen	◦ Priorisoimme investointeja alueille, joilla sosioekonominen rakenne on heikko ja eriytymisriski suuri.
Vetovoima- ja ankkuri-investointien hyödyntäminen	◦ Kohdennamme ankkuri-investointeja eriytymisvaarassa oleville alueille. ◦ Vahvistamme vetovoimaa ja houkuttelemme yksityisiä lisäinvestointeja (ostarien uudistaminen, erityisen hieno kirjasto, teemaleikkipuisto, maauimala yms.) matalan sosioekonomisen rakenteen alueille
Julkisen tilan laadun kehittäminen	◦ Kohdistamme investointeja julkisten ulkotilojen laatuun erityisesti heikommilla alueilla. ◦ Parannamme viheralueiden, asemanseutujen ja solmukohtien saavutettavuutta ja houkuttelevuutta. ◦ Vahvistamme turvallisuuden tunnetta valaistuksella ja kunnossapidolla.
Palveluinvestointien strateginen sijoittaminen	◦ Pyrimme sijoittamaan uudet koulut ja päiväkodit niin, että sijainti mahdollistaa moninaisen oppilas- ja asiakaspohjan sosioekonomisesti erilaisten naapurustojen välille.

Investointien ohjaaminen



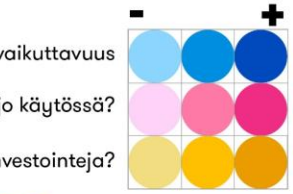
TEEMA	MITTARI	VASTUUTAHO	
Investointien sosio-ekonominen kohden-taminen	◦ Matalan sosioekonomisen rakenteen alueille sijoittuvien hankkeiden prio-risointi on sisällytetty uuteen investointimalliin / investointeja on kohdennettu sosioekonomisesti ◦ Asukkaiden tyytyväisyys asuinalueeseensa kasvaa matalan sosioekonomisen rakenteen alueilla (asukasbarometri, jos jatkossa saadaan tieto tarkemmin kuin suuralueittain)	◦ TOTI/Johto?	
Vetovoima- ja ankkuri-investointien hyödyntäminen	◦ Matalan sosioekonomisen rakenteen alueille sijoittuvien hankkeiden prio-risointi on sisällytetty uuteen investointimalliin / investointeja on kohdennet-tu sosioekonomisesti ◦ Vetovoimakohteita on ohjattu matalan sosioekonomisen rakenteen alueille ◦ Asukkaiden tyytyväisyys asuinalueeseensa kasvaa matalan sosioekonomi-sen rakenteen alueilla (asukasbarometri, jos jatkossa saadaan tieto tarkem-min kuin suuralueittain)	◦ TOTI/Johto? ◦ Projektijohtajat /KIHA	
Julkisen tilan laadun kehittäminen	◦ Priorisointi sosioekonomisin perustein: Kunnossapidon tarveperusteisuus käy-tössä ◦ Asemanseutujen kunnossapito on jatkuvaa (kaupunkistrategian 2026 mittaroi-tava tavoite) ◦ SAAVU-analyysin mukaiset tavoitteet viheralueiden saavutettavuuden ja riittä-vyyden osalta täyttyvät kaavarungoissa ja laajoissa asemakaavoissa ◦ Arvo-mittari (miten ekosysteemipalvelut tuottavat hyvinvointia alueen ihmisille) ◦ Kehitetään mittareita liikkumisen tasa-arvon seuraamiseksi ◦ Peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeiden määrää seurataan suuralueittain	◦ KAPU ◦ KIHA / Bungers? ◦ Yleiskaava ◦ Yleiskaava ◦ KAPU, kaavoitus	
Palveluinvestointien strateginen sijoittaminen	◦ On huomioitu investointimallissa ◦ Seurataan palveluinvestointien sijoittumista suuralueittain.	◦ TOTI/KIHA/Asemakaava	

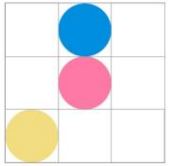
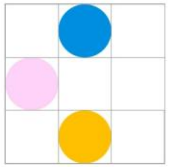
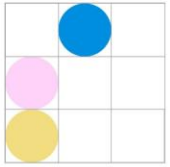
Osallisuus, viestintä ja mainetyö

Tuomme hiljaisetkin äänet kuuluviin, rakennamme luottamusta, vahvistamme yhteisöllisyyttä ja nostamme esiin alueet positiivisesti, pitkäjänteisellä mainetyöllä.

TEEMA	TOIMENPIDESUOSITUKSET
Saavutettavan osallisuuden edistäminen	◦ Kehitämme osallistumistapoja, jotka tavoittavat hiljaisia ääniä ja uusia ryhmiä ◦ Hyödynnämme järjestöjä osallisuuden tukemisessa ◦ Viestimme palautteen vaikutuksista päätöksiin
Yhteisöllisyyden tukeminen	◦ Tuemme omaehtoista ja paikallista yhteisöllistä toimintaa erityisesti riskialueilla ◦ Hyödynnämme vajaakäyttöisiä sisä- ja ulkotiloja matalan kynnyksen yhteisölliseen toimintaan. ◦ Kehitämme matalan kynnyksen osallistumismalleja ja toteutamme esimerkiksi ”place making” -kokeiluja, joissa asukkaat osallistuvat konkreettisesti oman ympäristönsä kehittämiseen.
Positiivinen viestintä	◦ Nostamme esiin alueiden vahvuuksia ja kehityspotentiaalia ◦ Vahvistamme osallisuutta tuottamalla myönteistä viestintää yhdessä asukkaiden kanssa ◦ Kerromme osallistumisen tuloksista näkyvästi

Osallisuus, viestintä ja mainetyö



TEEMA	MITTARI	VASTUUTAHO	
Saavutettavan osallisuuden edistäminen	◦ Osallisuus lisääntyy: Tilaisuuksien, työpajojen, dialogien ym. määrä ja/tai palaute ◦ Vantaan osallisuuskyselyn osallisuusindikaattorin lukema: osallisuuden kokemus kasvaa. ◦ Hiljaisten äänten (lapset, vanhukset, vieraskieliset) osallistamistapoja kehitetty ja otettu käyttöön	◦ Viestintä- vuorovaikutuspalvelut / KATO ◦ Mittarointi: Osallisuuskysely / KAKU yhteiset palvelut	
Yhteisöllisyyden tukeminen	◦ Rakentamattomien korttelialueiden väliaikaiskäytön prosessi on laadittu ja käytössä ◦ Placemaking-kokeiluja käynnistetty ◦ Vapaaehtoisuuteen perustuvien talkootiimien toimintaa on käynnistetty ◦ Osallisuuskysely: omaan asuinalueeseensa kuuluvuutta kokevien osuus %	◦ KIPA (tekeillä? Horizon- ◦ haku?) ◦ Viestintä- ja vuorovaikutuspalvelut ◦ KAPU ◦ Mittarointi: Osallisuuskysely / KAKU yhteiset palvelut	
Positiivinen viestintä	◦ Myönteisten ja neutraalien uutisten määrä toimituksellisessa mediassa kasvaa ohjelmakauden aikana. Seuranta kvartaaleittain/puolivuosittain /vuosittain.	◦ Viestintä- ja vuorovaikutuspalvelut	

VAIKUTTAVIMMAT JA KIIREELLISIMMÄT TOIMENPITEET

Vaikuttava johtaminen

- Työnteon resurssien kohdentaminen
- Strateginen organisoituminen
- Vaikutusten arviointi kaikessa päätöksen-teossa
- Tilannekuvien hyödyntäminen
- Osaamisen vahvistaminen

Maa- ja asunto-politiikka

- Määrätietoinen ennakointi
- Monipuolisen asumisen varmistaminen
- Aktiivinen yhteistyö asuntopolitiikan kehittämisessä
- Täydennys-rakentaminen

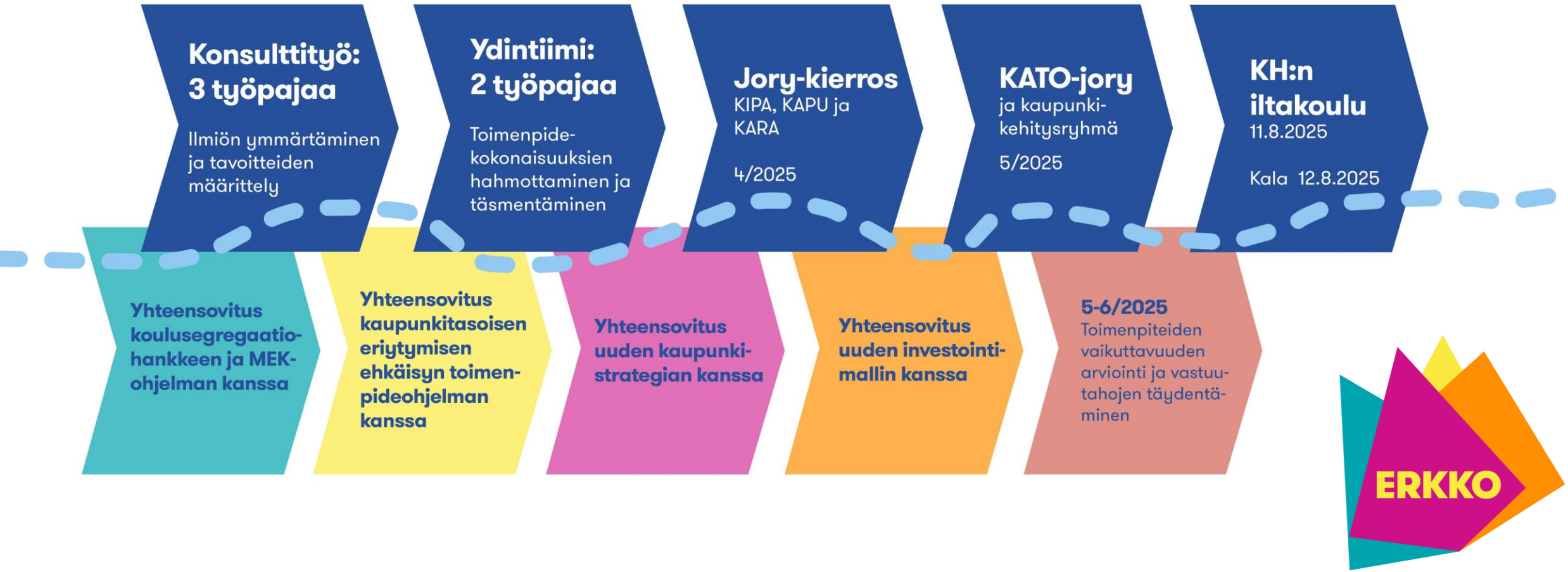
Investointien ohjaaminen

- Investointien sosioeko-nominen kohdentaminen
- Vetovoima- ja ankkuri-investointien hyödyntäminen
- Julkisen tilan laadun kehittäminen
- Palveluinvestointien strateginen sijoittuminen

Osallisuus, viestintä ja mainetyö

- Saavutettavan osallisuuden edistäminen
- Yhteisöllisyyden tukeminen
- Positiivinen viestintä ja mainetyö

PROSESSI


Konsulttityö: 3 työpajaa
Ilmiön ymmärtäminen ja tavoitteiden määrittely
Ydintiimi: 2 työpajaa
Toimenpide-kokonaisuuksien hahmottaminen ja täsmentäminen
Jory-kierros
KIPA, KAPU ja KARA
4/2025
KATO-jory
ja kaupunki-kehitysryhmä
5/2025
KH:n iltakoulu
11.8.2025
Kala 12.8.2025
Yhteensovitus koulusegregaatio-hankkeen ja MEK-ohjelman kanssa
Yhteensovitus kaupunkitasoisen eriytymisen ehkäisyn toimen-pideohjelman kanssa
Yhteensovitus uuden kaupunki-strategian kanssa
Yhteensovitus uuden investointi-mallin kanssa
5-6/2025
Toimenpiteiden vaikuttavuuden arviointi ja vastuu-tahojen täydentä-minen
ERKKO

AVOIMET LANGANPÄÄT

Segregaationäkökulma osaksi uuden investointimallin tilanne-kuvia ja visiota

Poikkihallinnollisten rakenteiden perustaminen / kehittäminen

VAIKUTTAVA JOHTAMINEN
Eriytymistä ehkäisevän työn jalkauttaminen osaksi KATOn jokapäiväistä toimintaa

VASTUUTAHOJEN JA SEURATTAVIEN MITTARIEN TARKEMPI MÄÄRITTELY

IDEOITA JATKOKEHITTÄMISEEN
Liiketilojen väliaikaiskäytön prosessin kehittäminen


ERKKO

Kiitos.

18 § **Asemakaavan muutos 002494 ja vaiheasemakaava 002494va sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Väritehdas 1 / SP**

VD/8190/10.02.04.00/2021
SP/KK-I/TKo/VIK

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli sekä osia Tikkurila Oyj:n teollisuustontista ja kaupungin omistamista katu- ja puistoalueista monipuolisen asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikkumisen ja virkistyksen alueiksi. Tikkurilankosken padon eteläinen osa, Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo ja kaksi jokirannassa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Keravanjoen ekologinen yhteys säilyy. Vaiheasemakaavalla pieni kiilamainen osa radanvarren nykyisestä pysäköintialueesta muutetaan kaduksi ja viheralueeksi. Kaavaratkaisu, ilman vaiheasemakaavan aluetta, sisältää yhteensä 69 830 k-m2 rakennusoikeutta ja aluetehokkuus on 0,9. Asumisen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 64103, 64107, 64153–64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 64, Kuninkaala.
Muutos koskee osin kumoutuvissa asemakaavoissa korttelia 64107 ja osia korttelista 64104 sekä katu-, pysäköinti- ja virkistysalueita.
Vaiheasemakaava koskee korttelia 64110 ja katualuetta kaupunginosassa 64, Kuninkaala.
Vaiheasemakaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa nro 001888.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 64103 ja 64154–64156.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa ja Tikkurilan keskustan yhteydessä. Kaava-aluetta rajaavat lännessä päärata, pohjoisessa Keravanjoki, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie sekä Pelottomanpolku ja etelässä Heidehofintie sekä Markusaksenpuiston länsireuna ja Påkaksenpuisto. Vaiheasemakaava sisältää pääradan varren pysäköintialueen, joka on voimassa olevassa kaavassa YY-tontti, joka on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.
Suunniteltavaan **asemakaavamuutosalueeseen** kuuluvat Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Väritehtaanrannan puisto, Påkaksenpelto, sen yhteydessä sijaitseva LP-alue, osat Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta sekä Markusaksenpuisto. Tällä hetkellä suunnittelualueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat ja rakentamattomalla osalla tehdasaluetta on maalien testausalue sekä niittyä, eteläisessä osassa taas tehtaan pysäköintialue. Väritehtaanranta, Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto ovat puistoaluetta.

Vaiheasemakaava tehdään radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta pieni osa muutetaan katualueeksi ja puistoksi. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä.-

Hakijat
Vantaan kaupunki ja Tikkurila Oyj.

Maanomistus
Kaavamuutosalueen omistaa Tikkurila Oyj sekä Vantaan kaupunki. Kaupungin omistuksessa ovat kadut, LP-pysäköintialue sekä puistot ja vesialueet. Tikkurila Oyj:n omistuksessa ovat teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK) sekä teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue (T-2).

Valmistelu
Tämä asemakaavamuutos on ensimmäinen osa laajempaa aluesuunnitelmaa, joka suunnitellaan osissa ja tulee toteutumaan pitkällä aikavälillä vaiheittain. Väritehtaan alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungin ja Tikkurila Oyj:n välisellä yhteistyösopimuksella (KH 19.10.2020), kaupunkisuunnittelua koskevien tavoitteiden viemisellä lautakuntaan (KALA 12.10.2021), arkkitehtuurikilpailun järjestämisellä (kevät 2022) sekä Väritehtaan alueen kaavarungon laatimisella (2021–2025, KH 12.5.2025). Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluaineiston laatimiseen ovat osallistuneet Tikkurila Oyj:n edustajina Jari Lassila, Tikkurila Oyj; Jorma Haapamäki, Vistanovo Oy; Johanna Saarivuo, DEAS Asset Management Oy / myöhemmin Fokus Nordic Oy sekä suunnittelijakonsulttina Arkkitehtitoimisto NOAN Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy sekä Watec Oy. Liikenteen suunnitelmia on laatinut WSP Finland Oy. Varsinainen asemakaava on laadittu kaupungin omana työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Vantaan kaupungin koko kaavarunkoaluetta koskeva asemakaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 18.8.2021.

Maanomistajan (Tikkurila Oyj) jättämä asemakaavan muutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 13.11.2024.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A/TP-aluetta, asumisen ja työpaikkojen aluetta. Se kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen, joka on joukkoliikenteeseen tukeutuvaa aluetta, jonne kaupungin maankäytön tehostamista ensisijaisesti kohdennetaan. Alueen läpi itälänsisuunnassa kulkee virkistysalueyhteys ja alueen länsireunalla ohjeellinen ulkoilureitti, jonka rinnalla kulkee pyöräliikenteen baana. VL-merkitty puistoalue on lähivirkistysaluetta ja sille on merkitty viljelypalstoja. Keravanjoki on vesialuetta, jossa on myös joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykemerkintä. Jokea seurailee ekologinen runkoyhteys. Arvokas kulttuuriympäristö -merkintä sisältää jokea seurailevan maakunnallisesti merkittävän Tikkurilan kulttuurimaiseman, Fastbölen muinaismuistoalueen ja Jokiniemen koelaitoksen alueita suunnittelualueen itäpuolella.

Oikeusvaikutteisella Arvokas kulttuuriympäristö -kartalla Fastbölen kylä on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi. Jokirantaa seurailee maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö.

Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava
Tämä asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava 002494 ja 002494va on ensimmäinen Väritehtaan alueen kaavarunkoa seuraavista suunnitelmista. Kaavarunko käsittää tätä asemakaavamuutosta laajemman alueen, joka kaavoitetaan pitkällä aikavälillä vaiheittain. Tikkurila Oyj:n toiminta alueella jatkuu edelleen. Alueen muutos on seurausta uuden yleiskaavan mahdollistamasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja maanomistajan tahdosta kehittää maataan. Alueen kehittämisestä on solmittu yhteistyösopimus Vantaan kaupungin ja Tikkurila Oyj:n kesken vuonna 2020. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen suunnittelua koskevat tavoitteet 12.10.2021. Asemakaavaratkaisu pohjautuu vuonna 2022 Tikkurila Oyj:n järjestämään kansainväliseen suunnittelukilpailuun, jossa voittajaksi arvioitiin kaksi toimistoa työryhmineen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy. Näiden voittajatöiden pohjalta on valmisteltu työt yhdistävä Väritehtaan alueen kaavarunko (KH 12.5.2025) ja jatkettu viitesuunnittelua kaavarunkoa tarkemmalla tasolla. Asemakaavan laatimista varten Tikkurila Oyj on teettänyt arkkitehti-, piha- sekä korjattavuusselvitykset yksityisillä konsulteilla. Kaupunki on ohjannut

työtä. Kaupunki on suunnitellut Y-tontit, pientalokorttelin sekä tilannut osan kaavaan liittyvistä selvityksistä ja suunnitelmista, mm. liikennesuunnittelun.

Tavoitteena on kestävä, yhteisöllinen, juureva ja kaupunkikuvallisesti persoonallinen alue kävelymatkan päässä keskustasta. Alue tarjoaa monipuolista asumista, palveluita ja työpaikkoja. Rakenne on kaupunkikuvaltaan vaihtelevaa ja toiminnoiltaan monipuolista ja sisältää sekä kantakaupunkimaista rakentamista että pientaloasumista. Kivijalkaliiketilat elävöittävät kaupunkitilaa ja palveluista voi nauttia alueella asuva, työskentelevä tai siellä vierailevа. Heurekan sadoista tuhansista asiakkaista osa voi nauttia tämän alueen tarjonnasta. Tavoitteena on suojella arvorakennuksia ja elävöittää jokirantaa sijoittamalla rannan suojeltuihin rakennuksiin ravintolatiloja, jotka avautuvat ilta-auringon suuntaan. Kuninkaalantien varressa on keskustamaista rakentamista ja ensimmäisen kerroksen korkeita kivijalkaliiketiloja. Mittakaava laskee kohti rantaa sekä kohti Fastbölenmäen pientalorakennetta.

002494 ja 002494va -Väritehdas 1 -asemakaavamuutos käsittää kuusi korttelia, joissa alueiden käyttötarkoitukset muuttuvat teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) alueesta monipuoliseksi kantakaupunkimaiseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi uutta Y-tonttia, joille on mahdollista rakentaa päiväkoti ja koulu. Kaava-alueeseen kuuluu myös virkistysalueita: Keravanjoen vesialuetta ja puistot Väritehtaanranta, Markusaksenpuisto ja Påkaksenpelto. Påkaksenpellon ja Markusaksenpuiston reunoista kapeat osat muuttuvat rakentamisalueiksi. Påkaksenpellon yhteydessä sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) taas muuttuu osin puistoksi ja osin kerrostalorakentamisen korttelialueeksi. Väritehtaanrannan puisto säilyy sellaisenaan, mutta pyöräilyn baanaa uudelleen linjataan Kuninkaalantien risteyksessä liikenneturvallisuussyistä.

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 10,3 ha ilman vaiheasemakaavan aluetta (3,5 ha). Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä noin 70 000 k-m2, josta asumisen osuus on noin 50 000 k-m2, kivijalkaliiketilojen osuus ja toimistorakennuksen osuus yhteensä noin 12 000 k-m2 sekä päiväkoti ja koulutonteiksi soveltuvat korttelialueet yhteensä 8 600 k-m2. Puistojen pinta-ala on yhteensä noin 3,3 ha. Rakentamisen määrä koko asemakaavamuutosalueella kasvaa noin 35 000 k-m2. Työpaikkarakentamisen määrä laskee noin 23 000 k-m2, mikäli C-alue toteutuu asumisena. Aluetehokkuus asemakaavamuutosalueella ilman vaiheasemakaava-aluetta on 0,9.

Suunnittelualue käsittää kokonaisuuden, joka mahdollistaa asumista noin 1000 asukkaalle ja työpaikkoja noin 400 tekijälle. Rannassa olevat Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja toinen laboratoriorakennuksista suojellaan (sr), samoin eteläinen osa Tikkurilankosken patoa ja tiilimuuntamo Kuninkaalantien varresta. Rantakortteleihin (C, keskustatoimintojen korttelialue) on suunniteltu suojeltujen rakennusten lisäksi terassitalot, jotka nousevat kolmesta kuuteen tai seitsemään kerrokseen sekä 12-kerroksiset kulmarakennukset. Korkeammilla rakennuksilla on korostettu alueelle saapumisen akseleita ja mahdollistettu näköala-asunnot hienoihin maisemiin. C-korttelialueelle voi sijoittaa monipuolisesti asumista, palveluja ja työpaikkoja. Toista suojeltavaa rakennusta saa korottaa yhdellä lisäkerroksella ja molempiin rakennuksiin saa sijoittaa parvekkeita ja lasitettuja terasseja. Joen vartta ja rannan vanhojen säilytettävien rakennusten ensimmäistä kerrosta elävöitetään ravintoloilla ja kahviloilla.

Myös Kuninkaalantien varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloja ja palveluita. Se on alueella kaupunkimaisin ja sen varteen sijoittuu asumista (C ja AK, asuinkerrostalojen korttelialue), toimitilarakennus (KTY, toimitilarakennusten korttelialue), liiketiloja (kl) ja kadun varteen kadunvarsipysäköintiä, katupuita, istutuksia ja bussipysäkit kadun molemmin puolin.

Kuninkaalantien eteläpuolelle sijoittuu kaksi AK-korttelia, jotka koostuvat yhteispihan ympärille sijoittuvista 4–12 kerroksisista asuinrakennuksista. Lisäksi kortteleihin sijoittuu liiketilaa, toimitilarakennus (KTY) ja kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (LPA, autopaikkojen korttelialue). Kerrosluvut vaihtelevat ja kattomaisemaa elävöittävät harjakatot.

AK-kortteleiden eteläpuolella, Fastbölenmäen pohjoisella reunalla, sijaitsevat kaksikerroksisten omapihaisten asuntojen pientalokortteli (AP) sekä päiväkoti (Y, julkisten rakennusten korttelialue). Mittakaava seurailee Fastbölenmäen herkkää, pienimittakaavaista kulttuurimaisemaa. Fastbölenmäen eteläpuolelle, kaava-alueen reunaan, puiston reunalle, sijoittuu toinen Y-tontti, jonka on alustavasti suunniteltu palvelevan mahdollista koulua.

Alue on kävelijäystävällinen. Se sijoittuu kävelymatkan päähän Tikkurilan asemasta, joka on maan kolmanneksi vilkkain asema. Aluetta jakaa kokoojakatu Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea. Kuninkaalantien lisäksi alueelle rakennetaan uusia katuja ja ulkoilureittejä ja jo olemassa olevien katujen ja reittien linjauksia tarkistetaan. Puistoihin on suunniteltu uusia reittejä. Vesialue ja virkistysalueet säilyvät pääosin samana, mutta Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä. Nykyinen LP-alue muuttuu osaksi Påkaksenpellon puistoa ja osaksi AK-korttelia. Myös pyöräilyn reitit ovat kattavia: Alueen läpi sujahtaa jopa baana, joka on nopean pyöräilyn väylä, joka yhdistää eri kaupunginosia toisiinsa.

Alueen arkkitehtuuri tukeutuu ympäristön teolliseen rakentamiseen ja toisaalta Fastbölenmäen herkkään ja perinteiseen muotokieleen. Terassi- ja harjakatot elävöittävät alueen kattomaisemaa. Fastbölen yhteyteen sijoittuu pientalorakentamista, joka muodostaa seuraavien kaavavaiheiden kanssa pientalojen sydämen yhdessä olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa. Rakentamisalue ei ulotu nykyistä rakentamista lähemmäksi rantaa.

Alue on yleisvärityksetään punainen, mikä on seurausta rannan teollisen rakentamisen värimaailmasta ja Fastbölen punamultarakentamisesta. Seuraavilla kaava-alueilla on vastaavasti omat tunnusomaiset värityksensä. Rakentamisessa tavoitellaan kestäviä ja ilmastoviisaita ratkaisuja. Alueella on monipuolinen hallintamuoto- ja asuntotyyppijakauma. Kortteleissa on yhteispihat, yhteistiloja sekä kortteleiden sisääntuloihin integroitua taidetta tukemassa yhteisöllisyyden kehittymistä. Vihertehokkuus on tavoitteellinen 1,0 lukuun ottamatta toimitila- ja pysäköintilaitostonttia.

Vaiheasemakaava tehdään nykyiselle radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta pieni osa (470 m2) muutetaan katualueeksi ja puistoksi. Tämän osan kohdalla sijaitsevat kaavamerkinnät päivitetään uuden rajauksen mukaisesti. Muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on YY-tontti, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavan rakennusoikeus säilyy muuttumattomana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ensimmäisen kerran 31.5.2023 ja kaava-alueen suurennettua sitä on päivitetty 14.11.2025.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin molemmilla kuulemiskerroilla 8 kappaletta. Kaikki mielipiteet olivat viranomaisilta, lukuun ottamatta toisen kuulemiskerran yhtä yksityistä mielipidettä. Kaavatyötä on esitelty Tikkurilan alueen kehittämistä käsittelevissä asukastilaisuuksissa 13.12.2023 ja 29.10.2024.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 31.8.2023. Tapaamisen sisältöjä olivat alueen kulttuuriperintökysymykset, luonto, vesihuolto, melu, tärinä ja maaperäkysymykset. Palautteen mukaan tehdasalueen rakennusten arvot tulee turvata ja olemassa oleva rakennettu ympäristö tulee huomioida. Kaavalla voi jopa parantaa hulevesien hallintaa ja merkittäviä tulvariskejä alueella ei ole. Radan aiheuttama mahdollinen melu ja tärinä tulee huomioida. Pilaantuneiden maiden mahdollisuus on tunnistettu. Mahdolliset pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon mm. hulevesiratkaisuissa.

Muinaismuistolain (295/1964) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa pidettiin 2.10.2023. Neuvottelun seurauksena Fastbölen muinaismuistoalueelle osin sijoittuvan päiväkodin pihan alueelle saatiin lupaus kajota. Kaivaukset toteutettiin toukokuun 2024 alussa Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Koekaivauksissa ei löytynyt esteitä päiväkotitontin sijoittumiselle.

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

Kaava kohdistuu pääosin Tikkurila Oyj:n maalle ja osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 44 740 k-m2 uutta asuntokerrosalaa ja 4 925 k-m2 suojeltujen rakennusten mahdollista asuntokerrosalaa, yhteensä 49 665 k-m2 (noin 1000 asukasta), työpaikkakerrosalaa (KTY-tontti) 9480 k-m2 ja kivijalkaliiketilaa yhteensä 2085 k-m2, palvelutontteja päiväkodille (2 100 k-m2) ja mahdolliselle koululle (6 500 k-m2) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (3 kpl), joissa on mahdollisuus 11 pientaloasunnolle.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Tikkurila Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 5 (110 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 111 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.8.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002494 ja vaiheasemakaavaehdotus 002494va sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Väritehdas 1,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokka 5 ja todetaan, että hakija Tikkurila Oyj maksaa muutoskustannukset (110 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 111 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava -ehdotus 12.8.2025

- Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava -selostus 12.8.2025
- Mielipidekoonti 1. kuuleminen 12.8.2025
- Mielipidekoonti 2. kuuleminen 12.8.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, puh. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
0024694
00246941

Alueella on voimassa vireillä oleva asemakaava
Detaljplan är under beredning

Ei ole
Nej

Vantaan kaupunki
Värtiehdas 1
Kauppinoksi 64, Kumikaala

Päiväys
Datum
12.8.2025

Osittain voimassa oleva mm. asemakaava nro 001868.
Delvis gällande bl.a. detaljplan nr 001868.

Asemakaavamuutos
Korttelit 64103, 64107, 64153- 64156
sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

Tomtjaks ja tomtbjörn muutos
Kvarteret 64103 och 64154-64156.

Vahvaosamakava
Kortteli 64110 ja katualueita.

Vahvakarvalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa
nro 001868 hyväksytty ke 11.12.2006
1:1000

Vanda stad
Färgfabrik 1
Stadsdel 64, fastlösa

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 64103, 64107, 64153- 64156 samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

Fastställelse och ändring av tomtindelningen
Kvarteren 64103 och 64154-64156.

Delområdesplan
Kvarteret 64110 och gatuområde.

Den fastställda detaljplanen ändras genom
nr 001868 godkänd den 11.12.2006
1:1000



1:3000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Ei kaavamerkkiä tai -määräystä annetu tässä vaiheessa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Ingen planbeteckning eller planbestämmelse ges i detta skede.

AP
Asuinpientalojen korttelialue.
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan modernistyyppisiä tai muuten korkeatasoisesti ympäristöön sovitettuja.
Rakennusten on oltava kantotekniikaltaan massiivirakenteisia tai puurunkoisia.
Rakennuksissa tulee olla harjakatto, ja vesikatteena tiili.
Rakennusten tulee sijoittautua julkisella tilalla olevien puiden ja maastonmuotojen huomioiden. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Pihamuurit voidaan toteuttaa tiilestä rapatusta betonista.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

AC
Asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueen tulee olla kestävää, innovatiivista ja ehdot huomioivaa/sallivan ja ekologisiin/ympäristöön ympäristöön.
Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaikkiin/ympäristöön kohdistuvaa kasvuhalumuotoista monipuolista ja ympäristöön.
Rakennusten tulee noudattaa hienovaraisesti kaikkien ja maastoon tärkeä monella muodolla.
Rakennusten tulee sijoittautua asuinrakennusten kaikkiin tiilen-, kiviseinän ja tyylistä.
Pääsuunnat voidaan toteuttaa tiilestä rapatusta betonista.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Rakennusalat
Rakennusten rakennusalojen tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Rakennusalat
Rakennusten rakennusalojen tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Rakennusten
Rakennusten rakennusalojen tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Kerrokselisyys
Rakennusten tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Kerrokselisyys
Rakennusten tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

KTY
Yleisten rakennusten korttelialue.
Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja ehdot huomioivaa/sallivan ja ekologisiin/ympäristöön ympäristöön.
Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaikkiin/ympäristöön kohdistuvaa kasvuhalumuotoista monipuolista ja ympäristöön.
Rakennusten tulee noudattaa hienovaraisesti kaikkien ja maastoon tärkeä monella muodolla.
Rakennusten tulee sijoittautua asuinrakennusten kaikkiin tiilen-, kiviseinän ja tyylistä.
Pääsuunnat voidaan toteuttaa tiilestä rapatusta betonista.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Rakennusalat
Rakennusten rakennusalojen tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

Kerrokselisyys
Rakennusten tulee olla kaikkiin/ympäristöön ympäristöön. Rakennusten tulee sijoittautua siten, että ne muodostavat kaksi pihaa, jotka avautuvat kohti etelää.
Autopaikat on sijoitettava pihakannen alle. Pihakannen alle sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Kortteliosa pihalle johtavien kulkuaukkojen kohdalle ulkopuolelle kadetaan kansisuojaan kuuluvat kulkuaukot. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos. Kansisuojaan kuuluvien kulkuaukkojen yhteydessä tulee olla kulkuaukon suojaava katos.
Rakennusten tulee olla maapohjaan sidottuja.
Alueella muodostuvien omakotitalojen pelastusluukuilla.

VP
Puisto.

Autopaikkojen korttelialue
Autopaikkojen korttelialue tulee sijoittua korttelialueille 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Omakotitalojen pelastusluukuilla pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.

Rakennusoikeus
Rakennusoikeus on yksi kokonaan tulee olla 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Omakotitalojen pelastusluukuilla pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.

LPA
Autopaikkojen korttelialue
Autopaikkojen korttelialue tulee sijoittua korttelialueille 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Omakotitalojen pelastusluukuilla pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.

Rakennusoikeus
Rakennusoikeus on yksi kokonaan tulee olla 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Asuinrakennusten pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Omakotitalojen pelastusluukuilla pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.
Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä on vähintään 0,5 ap/asunto.

W
Vesialue.

Kauppinoksan ranta.
Kortteli, korttelinosan ja alueen raja.

Uusi-alueen raja.

Pohjavesialueen raja.

Pohjavesialueen rajoitus.
Pohjavesialueen kuuluvia tonttien osia ei saa rakentaa.

Ohjeellinen tontin raja.

Ehdotettu tontin rajan muutos.

Kauppinoksan nimi.

Kauppinoksan nimi.

Kortteli, tien, katualueen, tori-, puiston tai muun alueen nimi.

Rakennuksessa kerrosalaosuuksilla.

Lukuohje, jossa ensimmäinen luku tarkoittaa rakennuksen suurinta sallittua kerrosalaa ja toinen luku rakennuksen suurinta sallittua kerrosluku.

**Rakennuksen suurin sallittu rakennusala, jonka sisäpuolelle saa sijoittaa rakennuksen maanpäällisen kerrosalan

002494 ja 002494va
VÄRITEHDAS 1
TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002494 ja 002494va. Kaavoitus on tullut vireille 31.5.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Korttelit 64103, 64107, 64153–64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Vaiheasemakaava: Kortteli 64110 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelit 64103 ja 64154–64156.

Asemakaavan muutos koskee osin kumoutuvissa asemakaavoissa korttelia 64107 ja osia korttelista 64104 sekä katu-, pysäköinti-, virkistysalueita. Vaiheasemakaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa nro 001888.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli sekä osia Tikkurila Oyj:n teollisuustontista ja kaupungin omistamista katu- ja puistoalueista monipuolisen asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikkumisen ja virkistyksen alueiksi. Tikkurilankosken padon eteläinen osa, Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo ja kaksi jokirannassa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Keravanjoen ekologinen yhteys säilyy. Vaiheasemakaavalla pieni kiilamainen osa radanvarren nykyisestä pysäköintialueesta muutetaan kaduksi ja viheralueeksi. Kaavaratkaisu, ilman vaiheasemakaavan aluetta, sisältää yhteensä 69 830 k-m2 rakennusoikeutta ja aluetehokkuus on 0,9. Asumisen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

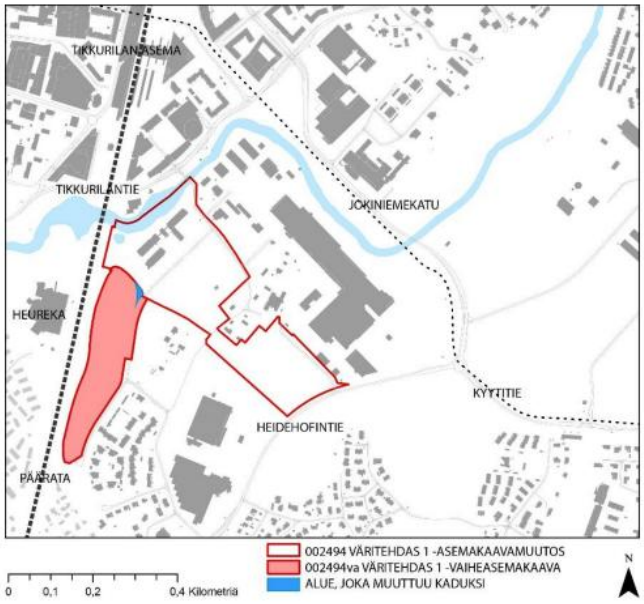
Kaavan laatijat: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691. Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, Paolo Caravello, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki (2023–2024).

Koko Väritehtaan alueen kehittämistyöhön liittyen on ollut koottuna ohjausryhmä:

Ensimmäisessä kokouksessa 11.2.2021:
Antti Kari, kiinteistöjohtaja, Vantaan kaupunki
Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja (2021–2023), Vantaan kaupunki
Jari Lassila, Tikkurila Oyj
Jorma Sonninen (2021–2023)
Jorma Haapamäki, Vistanovo Oy.

Myöhemmin ohjausryhmään ovat liittyneet:
Ritva Kotilainen, asemakaava-arkkitehti (2021)
Janne Juntunen, projektijohtaja, Vantaan kaupunki (2021-).
Marjaana Yläjääski, aluearkkitehti/asemakaavapäällikkö, Vantaan kaupunki (2021–2024)
Tero Anttila, apulaiskaupunginjohtaja, Vantaan kaupunki (2023-)
Ilkka Laine, asemakaavapäällikkö, Vantaan kaupunki (2023)
Johanna Saarivuo, DEAS Asset Management Oy / Fokus Nordic Oy (2023-)
Sampo Perttula, kaupunkisuunnittelujohtaja, Vantaan kaupunki (2023-)
Kerttu Kurki-Issakainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki (2024-).

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Punaisella rajatut asemakaavamuutos- ja vaiheasemakaava-alue sijaitsevat Tikkurilan suuralueella, Kuninkaalan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Aluetta rajaavat päärata lännessä, Keravanjoki pohjoisessa, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie, Gjutarsin ja Markusaksen kiinteistöt, Pelottomapolku, etelässä Heidehofintie ja lounaassa Markusaksenpuiston länsireuna ja Påkaksen kiinteistön itäreuna ja taas Kuninkaalantie ja Taostie aina radanvarren pysäköintialueen eteläiseen kohtaan asti. Kuvassa on punaisella väritetty vaiheasemakaava-alue ja sinisellä sen kaduksi ja puistoksi muuttuva osa.

Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen kehittämistä koskeva yhteistyösopimus 19.10.2020 (KH)
- Ohjausryhmä aloitti toimintansa 11.2.2021
- Laajempi Väritehtaan alueen kaavarunko valmisteltiin 2021–2025, KH 12.5.2025
- Alueen kehittämisen tavoitteet 12.10.2021 (KALA)
- Kansainvälinen Tikkurilan Väritehtaan alueen kutsukilpailu järjestettiin keväällä 2022
- Kaupungin koko kaavarunkoaluetta koskeva asemakaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 18.8.2021
- Maanomistajan jättämä asemakaavan muutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 13.11.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 31.5.2023 ja sai numeron 002494.
- Mielipiteet pyydettiin 30.6.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.11.2024 (002494 ja 002494va), kun kaava-alueeseen lisättiin radanvarren pysäköintialue vaiheasemakaavan osaksi sekä Heidehofintien varren mahdollisen koulun kortteli. Uusi OAS oli vireillä 14.11.-16.12.2024. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin asukastilaisuuksissa kaupungintalolla 13.12.2023 ja 29.10.2024.

SISÄLLYSLUETTELO

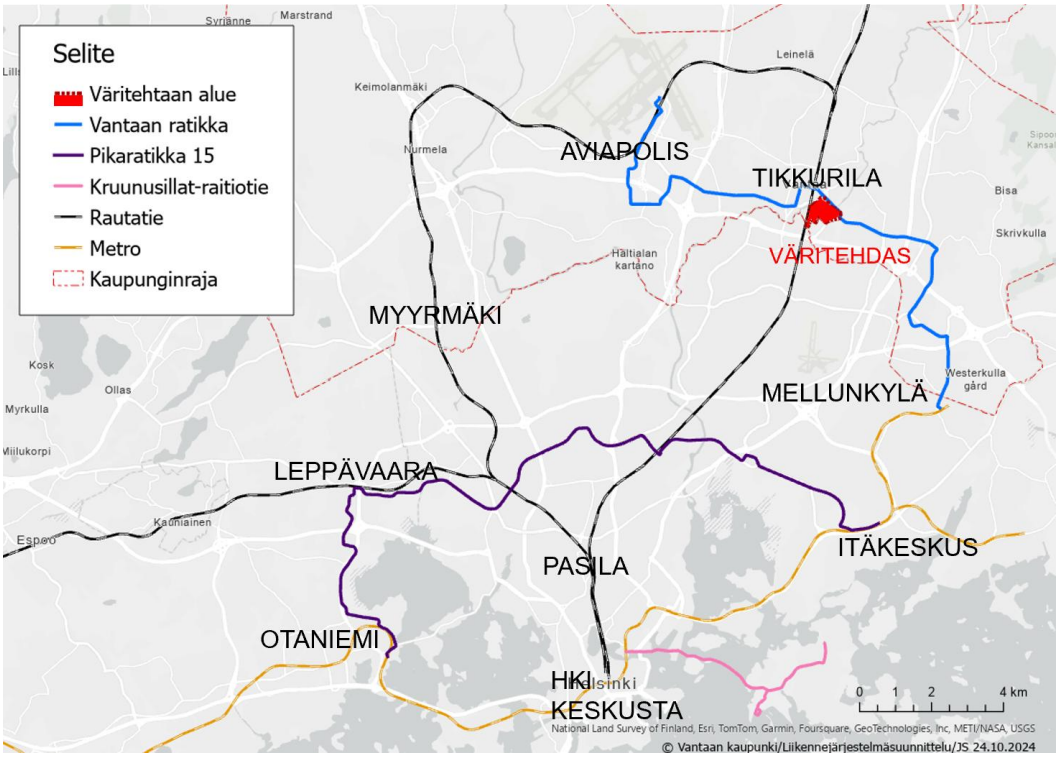
1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
2.2 Suunnittelutilanne 17
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 24
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 25
3.3. Asemakaavan tavoitteet 32
3.4 Selvitykset 35
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 39
4. Asemakaavan kuvaus 41
4.1 Kaavan rakenne 41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 43
4.3 Aluevaraukset 45
4.4 Kaavan vaikutukset 56
4.5 Ympäristön häiriötekijät 70
4.6 Nimistö 71
5. Asemakaavan toteutus 72
6. Kaavatyöhön osallistuneet 73
7. Asemakaavan seurantalomake 74
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 76
9. Muu suunnitelma-aineisto 92

LIITTEET –

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Tikkurila Oyj, Väritehtaan alue, Meluselvitys 13.2.2023
Tikkurilan Väritehtaan alueen ak-muutos, Vantaa, Tärinä ja runkomeluselvitys 5.12.2023
Puilla elävien uhanalaisten perhos- ja kovakuoriaislajien selvityksiä Vantaan Tikkurilassa vuonna 2015, Faunatica 2016
Ympäristötekninen tutkimusraportti, Väritehtaan katualueet, Vantaa, AFRY, 12.8.2024
Ympäristötekninen tutkimusraportti, Tikkurilan Väritehtaan alue, Vantaa, AFRY, 30.7.2024
Väritehdas 1 -asemakaavan Seveso-selvitys, GAIA Consulting Oy, 24.1.2024
Väritehdas 1 -riskinarviontiselvitys, Sweco, 20.12.2024
Fastböle, historiallisen ajan kyläntontin koekaivaus 6.-7.5.2024, raportti, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut
Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021
Rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus, rakennukset 54 ja 55, Tikkurila Oyj, 14.3.2023, Ramboll

Tikkurilan Väritehdas, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise, 2024
Väritehtaan alueen kaavarunko, karttapaketti KH 12.5.2025, selostusehdotus 8.4.2025
Alustava katusuunnitelma, WSP, 2024
Väritehdas 1 -alueen piha- ja hulevesisuunnitelmat, LOCI Maisema-arkkitehdit ja Watec Oy, 2025



Kuvassa Väritehtaan alue osana seutua. Sijainti on hyvien yhteyksien äärellä.

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava on ensimmäinen 062900 Väritehtaan alueen kaavarunkoa seuraavista suunnitelmista. Kaavarunko käsittää tätä asemakaavamuutosta laajemman alueen, joka kaavoitetaan pitkällä aikavälillä vaiheittain. Tikkurila Oyj:n toiminta alueella jatkuu edelleen. Asemakaavamuutosalue muuttuu osin suljetusta tehdas- ja toimitila-alueesta avoimesti kuljettavaksi keskustan osaksi, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä maan kolmanneksi vilkkaimmasta Tikkurilan asemasta ja matkakeskuksesta.

Asemakaava-alueen rakennettaviin alueisiin kuuluvat osat, jotka ovat Vantaan yleiskaavassa A/TP eli asumisen ja työpaikkojen aluetta. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet ovat TK-merkinnällä teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja tehdasalue teollisuus ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, T-2. Yleiskaava mahdollistaa muutoksen. Tikkurilankosken padon eteläinen osa, Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo ja kaksi jokirannassa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunnitellut alueet muuttuvat asumisen ja työpaikkojen sekä kaupungin palveluiden alueiksi, merkinnöiltään C (keskustatoimintojen korttelialue), AK (asuinkerrostalojen korttelialue), AP (pientalojen korttelialue), KTY- (toimitilarakennusten korttelialue) LPA (Autopaikkojen korttelialue) ja Y (yleisten rakennusten korttelialue). Lisäksi asemakaavamuutokseen sisältyy katu-, tori- ja virkistysalueita. Vaiheasemakaavalla muutetaan osa YY-alueen reunasta kaduksi ja viheralueeksi, muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Kiilamaisen osan kohdalle osuvat kaavakarttamerkinnät päivitetään.

002494 ja 002494va -Väritehdas 1 -asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava käsittää kuusi korttelia, joissa alueiden käyttötarkoitukset muuttuvat teollisuus-, liike ja toimistorakennusten

(TK) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu virkistysalueita: Keravanjoen vesialuetta ja puistot Väritehtaanranta, Markussaksenpuisto, Påkaksenpelto. Lisäksi alueeseen kuuluu yleinen pysäköintialue Påkaksenpellon yhteydessä. Påkaksenpellon ja Markusaksenpuiston reunoista kapeat osat muuttuvat rakentamisalueiksi. Påkaksenpellon yhteydessä sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu puistoksi. Väritehtaanrannan puisto säilyy sellaisenaan, mutta baanaa uudelleen linjataan Kuninkaalantien risteyksessä. Vaiheasemakaava käsittää pääradan varren pysäköintialueen, joka kaavassa on YY-aluetta, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Vaiheasemakaavassa pieni suikale alueesta muuttuu kaduksi ja viheralueeksi. Alueen nykyinen käyttö pysäköintitarkoituksessa jatkuu. Kaavan rakennusoikeus säilyy entisellään.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,85 ha. Ilman vaiheasemakaava-aluetta suunnittelualue on noin 10,35 ha. Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 69 830 k-m2, josta asumisen osuus on 49 665 k-m2, kivijalkaliiketilojen osuus 2085 k-m2, toimistorakennuksen 9480 k-m2 ja päiväkodin 2100 k-m2 ja mahdollisen koulun 6500 k-m2. Lukuihin sisältyvien suojeltavien rakennusten koot ovat 2380 + kl 100 k-m2 pääkonttorissa ja 3285 + kl 215 k-m2 laboratoriorakennuksessa. Suojellut rakennukset ovat C-korttelialueella, johon voi sijoittaa joko asumista, palveluja tai työpaikkoja. Vaiheasemakaavalla muutetaan pieni osa, 470 m2, alueen reunasta kaduksi ja viheralueeksi. Rakentamista on yhteensä 69 830 k-m2. Määrä kasvaa nykyisestä 35 518 k-m2. Työpaikkarakentamisen määrä laskee 22 747 k-m2, mikäli C-korttelit toteutuvat asumisena. Aluetehokkuus asemakaavamuutosalueella on 0,9. Asuinkortteleiden tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9. Vaiheasemakaavan alueella YY-alueen rakennusoikeus säilyy samana.

Alueen muutos on seurausta uuden yleiskaavan mahdollistamasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja maanomistajan tahdosta kehittää maataan. Alueen kehittämisestä on solmittu yhteistyösopimus Vantaan kaupungin ja Tikkurila Oyj:n kesken vuonna 2020. Asemakaavaratkaisu pohjautuu vuonna 2022 Tikkurila Oyj:n järjestämään kansainväliseen suunnittelukilpailuun, jossa voittajaksi päätyi kaksi toimistoa työryhmineen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy. Näiden voittajatöiden pohjalta on valmisteltu työt yhdistävä Väritehtaan alueen kaavarunko (KH 12.5.2025) ja jatkettu viitesuunnittelua kaavarunkoa tarkemmalla tasolla. Asemakaavan laatimista varten Tikkurila Oyj on teettänyt arkkitehtisuunnittelua Arkkitehtitoimisto NOAN Oy -konsulteilla. Piha- ja hulevesisuunnitelmia ovat laatineet LOCI Maisema-arkkitehdit Oy ja Watec Oy, liikennesuunnitelmia WSP Finland Oy. Kehitystyössä on ollut mukana myös Tikkurila Oyj:n Jari Lassila, Vistanovo Oyn Jorma Haapamäki ja Johanna Saarivuo DEAS Asset Management Finland Oy:stä, myöhemmin Fokus Nordic Oy, Tikkurila Oyj:tä edustavana tahona. Kaupunki on ohjannut työtä.

Suunnittelualue käsittää kokonaisuuden, joka mahdollistaa asumista noin 1000–1050 asukkaalle ja työpaikkoja noin 400 tekijälle. Rannassa olevat Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja toinen laboratoriorakennuksista suojellaan (sr), samoin eteläinen osa Tikkurilankosken patoa ja vanha tiilimuuntamo Kuninkaalantien varresta. Rantakortteleihin (C) on suunniteltu suojeltujen rakennusten lisäksi terassitalot, jotka nousevat kolmesta kuuteen tai seitsemään kerrokseen sekä 12-kerroksiset kulmarakennukset. Korkeammilla rakennuksilla on korostettu alueelle saapumisen akseleita. Kuninkaalantien varsi on alueella kaupunkimaisin ja sen kivijalkoihin sijoittuu asumista (C ja AK), toimitilarakennus (KTY), liiketiloja (kl) ja kadun varteen kadunvarsipysäköintiä, katupuita ja bussipysäkit kadun molemmin puolin. Rakennusten mittakaava madaltuu niin rantaan kuin kohti Fastbölen mäkeä. Kuninkaalantien eteläpuolelle sijoittuu kaksi korttelia, jotka koostuvat yhteispihan ympärille sijoittuvista 4–12 kerroksisista asuinrakennuksista. Lisäksi kortteleihin sijoittuu liiketilaa, toimitilarakennus (KTY) ja kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (LPA). Näiden kortteleiden eteläpuolella, Fastbölen mäen pohjoisella reunalla, sijaitsevat päiväkoti (Y) ja pientalokortteli (AP). Kerrosluku laskee täällä kahteen ja mittakaava seurailee Fastbölenmäen herkkää, pienimittakaavaista kulttuurimaisemaa. Fastbölenmäen eteläpuolelle, kaava-alueen reunaan, puiston varrelle, sijoittuu Y-tontti, jonka on alustavasti suunniteltu palvelevan mahdollista koulua.

Aluetta jakaa kokoojakatu Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea. Kuninkaalantien lisäksi alueelle rakennetaan uusia katuja ja ulkoilureittejä ja olemassa olevien katujen ja reittien linjauksia tarkistetaan. Vesialue ja virkistysalueet säilyvät pääosin samana, mutta Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä. Lisäksi niille on suunniteltu uusia reittejä. Alue on kävelijäystävällinen ja se sijoittuu kävelymatkan päähän Tikkurilan asemasta. Myös pyöräilyn reitit ovat kattavia: Alueen läpi sujahtaa jopa baana, joka on nopean pyöräilyn väylä, joka yhdistää eri kaupunginosia toisiinsa.

Tavoitteena on kestävä, yhteisöllinen, juureva ja kaupunkikuvallisesti persoonallinen alue, joka tarjoaa monipuolista asumista, palveluita ja työpaikkoja. Rakenne on kaupunkikuvaltaan vaihtelevaa ja toiminnoiltaan monipuolista. Kivijalkaliiketilat elävöittävät kaupunkitilaa ja palveluista voi nauttia alueella asuva, työskentelevä tai siellä vieraileva. Heurekan sadoista tuhansista asiakkaista osa voi nauttia tämän alueen tarjonnasta. Tavoitteena on elävöittää jokirantaa ja sijoittaa rannan suojeltuihin rakennuksiin ravintolatiloja, jotka avautuvat ilta-auringon suuntaan. Kuninkaalantien varressa on kaupunkimaista ja ensimmäisen kerroksen korkeita kivijalkaliiketiloja. Mittakaava laskee kohti jokea sekä kohti Fastbölenmäen pientalorakennetta.

Alueen arkkitehtuuri tukeutuu ympäristön teolliseen rakentamiseen ja toisaalta Fastbölenmäen herkkään ja perinteiseen muotokieleen. Terassi- ja harjakatot elävöittävät kattomaisemaa. Fastbölen yhteyteen sijoittuu pientalorakentamista, joka muodostaa seuraavien kaavavaiheiden kanssa pientalojen sydämen yhdessä olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa. Rakentamisalue ei ulotu nykyistä rakentamista lähemmäksi rantaa. Alue on yleisvärityksseltään punainen, mikä on seurausta rannan teollisen rakentamisen värimaailmasta. Seuraavilla kaava-alueilla on omat tunnusomaiset värityksensä.

Rakentamisessa tavoitellaan kestäviä ja ilmastoviisaita ratkaisuja. Alueella on monipuolinen hallintamuotojakauma ja kortteleissa on yhteispihat, yhteistiloja sekä kaduille näkyvää taidetta tukemassa yhteisöllisyyden kehittymistä. Vihertehokkuus on tavoitteellinen 1,0 lukuun ottamatta toimitila- ja pysäköintilaitostonttia.



Havainnekuva pihakadulta nimeltään Konungsinpolku. Oikealla Fastbölenmäen pohjoisen rinteen pientalokortteli rivitalovaihtoehdolla, vasemmalla alueen keskellä sijaitseva kerrostalokortteli omaovisine asuntoineen ja eduspihoineen. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

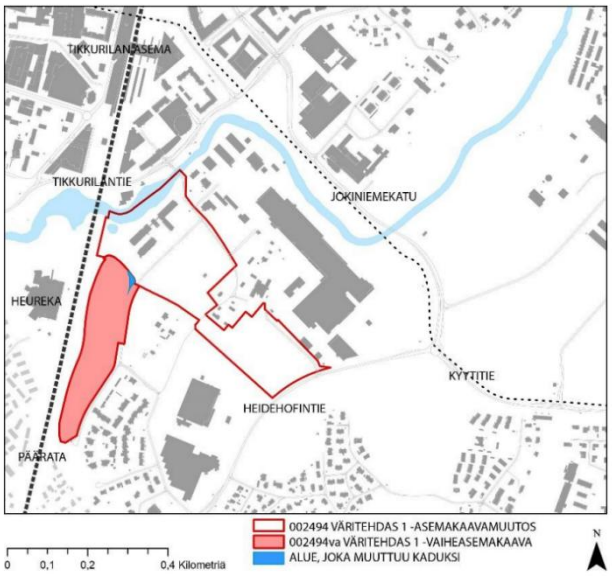
Kuninkaalan kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan kaakkoispuolella. Se on Tikkurilan suuralueen eteläisin kaupunginosa ja rajautuu etelässä Helsinkiin. Kuninkaala rajautuu idässä Lahdenväylään, lännessä päärataan ja Keravanjokeen, etelässä Helsingin rajaan ja pohjoisreunaltaan Kyytitiehen, Vanhaan Porvoontiehen ja Honkanummen hautausmaa-alueeseen. Alue on teollisuuden ja kaupan aluetta, pientaloaluetta sekä puisto- ja virkistysaluetta. Alueen läpi kulkevat merkittävät väylät, mm. Kehä III ja Vanha Porvoontie sen itäreunalla.

Väritehdas 1 -asemakaavamuutoksen ja vaiheasemakaavan alue sijoittuu pääosin nykyiselle teollisuusalueelle Tikkurilan kaupunginosan ja Jokiniemen kaupunginosan jatkeeksi Tikkurilan aseman kaakkoispuolelle. Alueen pohjois- ja lounaispuoli on keskusta-aluetta. Sijainti on keskeinen jopa seudulla, sillä alue on kävelymatkan päässä asemasta ja tulevan Vantaan ratikan reitin varrella. Etäisyys Suomen kolmanneksi vilkkaimmalle asemalle, Tikkurilan asemalle, on alueen pohjoisosasta etäisyyttä 300 metriä. Aluetta ympäröivät työpaikka-alue pohjoisessa, asuinalueet etelässä, päärata, Heurekan ja Heurekan pysäköintialue lännessä ja teollisuus- ja työpaikka-alue idässä. Keravanjoki rajaa aluetta pohjoisessa ja joen toisella puolella on toimistorakennusten julkisivu. Päärata kulkee alueen länsipuolitse ja sen toisella puolella sijaitsee suosittu käyntikohde, tiedekeskus Heureka. Kulku Heurekaan on järjestetty pääradan itäpuolelta vaiheasemakaava-alueeseen sisältyvältä pysäköintialueelta.

Asemakaavamuutosalue ja vaiheasemakaava-alue sijaitsevat Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Alueita rajaavat päärata lännessä, Keravanjoki pohjoisessa, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie, Gjutarsin ja Markusaksen kiinteistöt, Pelottomanpolku, etelässä Heidehofintie ja lounaassa Markusaksenpuiston länsireuna ja Påkaksen kiinteistön itäreuna ja taas Kuninkaalantie ja Taostie aina radanvarren pysäköintialueen eteläiseen kohtaan asti.

Suunniteltavaan asemakaavamuutosalueeseen kuuluvat Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Väritehtaanrannan puisto, Påkaksenpelto, osat Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta sekä Markusaksenpuisto ja Väritehtaanranta.

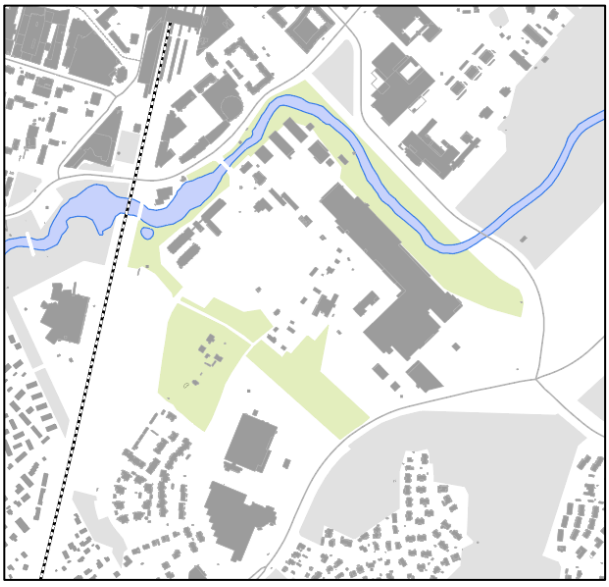
Tällä hetkellä alueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat pääkonttorikorttelin länsipään tutkimuskeskusrakennuksissa. Rakentamattomalla osalla tehdasaluetta on maalien testausalue ja niittyä sekä Kuninkaalantien varressa pysäköintialue Påkaksenpellon yhteydessä. Påkaksenpelto, Väritehtaanranta ja Markusaksenpuisto ovat puistoaluetta.



Kuva: Asemakaavamuutosalue ja vaiheasemakaava-alue kartalla.

Vaiheasemakaava tehdään radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta siirretään pieni osa katualueeksi. Muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on YY-tontti, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

2.1.2 Luonnonympäristö



Karttaote Väritehdas 1 -alueen laajemmasta ympäristöstä, jossa asuminen ja työpaikat vuorottelevat. Väritehtaan alueen kaavarungon alueen viherympäristöt on merkitty vihreällä. Tikkurilan keskusta-alue on kävely- ja pyöräilymatkan päässä luoteissuunnassa. Keravanjoki ja päärata risteävät alueen vieressä.

Kaavamuutosalueella on vain vähän luonnontilaisia viheralueita, suurin osa on puistoaluetta. Väritehtaanranta on rakennettu puisto, Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto pääosin niittyä, joilla on jonkin verran kasvanutta puustoa.

Osa Påkaksenpellon puista on merkitty arvopuiksi. Arvopuista täällä kasvaa tammia, haapoja, vaahteroita ja poppeleita. Kuninkaalantien varressa on sitä reunustavia tammia ja poppeleita. Vanhan pääkonttorin tontilla kasvaa lehmuksia, tutkimuskeskuksen tontilla havupuita. Väritehtaanrannan arvopuut ovat lehmuksia. Lähellä Kuninkaalantien siltaa on muutama havupuu ja kirsikkapuita.

Keravanjoen ympäristössä elää uhanalaisia perhoslajeja. Asemakaavamuutosalueella puita, jossa tulevaisuudessa mahdollisesti Virosta tänne leviävät lajit voisivat elää, ovat poppelit ja tammet. Tästä syystä niiden säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota. [1]

Keravanjoki on maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Se on nauhamainen ekosysteemi, joka toimii kulkureittinä eri lajeille. Havaintoja on saukosta ja uhanalainen taimen lisääntyy Keravanjoella. [2] Joessa on vuollejokisimpukoita. Asemakaavamuutosalueella jokiympäristön reuna-alueet ovat rakennettuja puisto-alueita. Tikkurilankosken pato on osin purettu 2019, jolloin taimen pystyy nousemaan aiempaa ylemmäs jokivartta.

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen laaksoalueelle, joka on ollut maatalouden ja teollisuuden käytössä. Laaksoa ympäröivät rakennetut alueet, läheiset Maarinkunnas, Heidehof ja Kuusikko mäkien päällä sekä Tikkurilan keskusta tasaisella savitasangolla. Kaavamuutosalueen kohdalla jokivarsi on rakennettu ja sen rantavyöhyke on virkistyskäytössä. Toimistorakennukset reunustavat jokivartta sen pohjois- ja itäpuolella, tehtaanpuoli on teollisuuden ja konttoreiden aluetta. Pohjoispuolella jokea kulkee vanha Suuren Rantatien linjaus Tikkurilantiellä. Alkuperäistä luonnonmaisemaa ei kaavamuutosalueella ole lukuun ottamatta jokiuomaa.

[1] Puilla elävien uhanalaisten perhos- ja kovakuoriaislajien selvityksiä Vantaan Tikkurilassa vuonna 2015, Faunatica

[2] Vantaan ekologiset yhteydet 2018

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee virtaveden, Keravanjoen, äärellä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen läpi kulkee paikallinen vedenjakaja maaston korkeimmalla kohdalla, joka jakaa alueen hulevedet pohjoiseen ja etelään.

Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on savea ja täytemaata. Eteläreunassa on hiekkamaata ja silttiä.

Kaavamuutosaluetta suuremmalta alueelta on tehty pohjatutkimuksia, joiden mukaan pintamaakerroksen alla on syvimmillään n. 17,6 m kerros savea. Savikerros ulottuu syvimmillään n. tasolle -1.3. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet n. 0,4–36,65 m syvyydelle maanpinnasta. Syvimmät kairaukset sijaitsevat alueen itäpuolella Jokiniemenkadulla ja Heidehofintiellä. Matalimmat kairaukset sijoittuvat Tikkurilankosken ja Påkaksenpuiston alueelle. Kairaukset ovat päättyneet koko alueella vaihdellen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet tulee pohjavahvistaa esim. keventämällä.

Topografia

Kaavamuutosalue on joen töyräällä. Maasto nousee jokirannasta kohti Kuninkaalanmäkeä. Maaston korot vaihtelevat jokirannan +12.7:sta ja Kuninkaalanmäen viereisen kohdan +21,3:een. Heidehofintien ympäristö on tasolla +18,8 ja nousee myös Fastbölen mäkeä kohti lukuun +24.0.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vantaan väkiluku ylitti 250 000 vuonna 2024. Tikkurilan suuralueella oli vuonna 2024 49 917 asukasta. Kasvu vuodesta 2004 oli yli 13200 asukasta.

Kuninkaalassa asui vuonna 2024 2938 asukasta. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2010-luvun. Kuninkaalan ikärakenne on työikäispainotteista, 16–64-vuotiaita on 64,4 %. 7–15-vuotiaita on 14,0 %, yli 65-vuotiaita 12,9 % ja 0–6-vuotiaita 8,7 % väestöstä.

[3]

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Kuninkaalan kaupunginosassa on yhteensä 690 asuinrakennusta, joista suurin osa omakoti- ja paritaloja (595). Rivitaloja oli 76 ja kerrostaloja 19. Tiedot ovat vuodelta 2023. [3]

Sosiaalinen ympäristö

Kuninkaalan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, kaksin asuminen, perheet, mutta myös yksin asuminen, toisen asteen ja erikoisammattikoulutusasteen ja korkeakouluasteiden koulutus. Suomenkielisiä on alueella eniten, sen jälkeen muun kuin suomen- ja ruotsinkielisiä, ja kolmanneksi ruotsinkielisiä. [3]

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli 127 410 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Työpaikat lisääntyivät vajaalla 500:lla, mikä vastasi 0,4 prosentin kasvua. Vantaalla oli vuoden 2023 lopussa 5,3 % kaikista Suomen työpaikoista ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus oli 108,3 %.

[3] https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli eniten työpaikkoja tukku- ja vähittäiskaupassa (18 %) sekä kuljetuksessa ja varastoinnissa (15 %). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta oli kolmanneksi suurin toimiala (11,1 %), mutta neljänneksi noussut teollisuus ei jäänyt kauaksi siitä (10,9 %). Aiemmin neljänneksi suurin toimiala oli rakentaminen mutta vuonna 2023 sekä teollisuus että terveys- ja sosiaalipalvelut menivät sen ohi. Vuonna 2023 Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja sijaitsi Aviapoliksessa, 42 300, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Asemakaava-alue sijaitsee Kuninkaalan kaupunginosassa, joka on osa Tikkurilan suuraluetta. Vuonna 2023 työpaikat vähenivät Tikkurilan (-28) suuralueella.

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokenttäalueen jälkeen. Kuninkaalassa työpaikkoja on 3439, joista suurin osa tukkukaupan tai teollisuuden parissa. Myös kuljetus- ja varastointialan työpaikkoja on paljon.[3] Kaupungin tarjoamista palveluista Kuninkaalassa on Kuusikon päiväkoti ja koulu. Kaavamuutosalueen viereinen Jokiniemen kaupunginosa on kasvanut erityisesti työpaikkarakentamisen myötä. Työpaikkoja on 2022 ollut 3439, mikä on 958 enemmän kuin 2010.[3] Tämän jälkeen valmistuneita toimistorakennuksia ei vielä näy tilastoissa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen laaksoalueelle, joka on ollut maatalouden ja teollisuuden käytössä. Laaksoa ympäröivät rakennetut alueet, läheiset Maarinkunnas, Heidehof ja Kuusikko mäkien päällä, Tikkurilan keskusta tasaisella savitasangolla. Kuninkaalanmäki on muinaismuistoalue, joka rajaa osin kaavamuutosalueelta. Kaavamuutosalueen kohdalla jokivarsi on rakennettu. Rakennukset ovat työpaikkarakennuksia ja idempänä teollisuusrakennuksia. Toisella puolella jokea kulkee vanha Suuren Rantatien linjaus Tikkurilantiellä. Keravanjoen itäpuolelle suunnitellaan Vantaan ratikkaa, joka yhdistää alueen itäpäässään Mellunmäkeen ja metroon ja länsipäässään Aviapolikseen ja lentokentälle.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on joenrannan kulttuurimaisemaa, jossa vaihtelevat luonto, virkistys, kulttuurirakennukset, toimistorakentaminen ja teollisuus. Kaavamuutosalueen kohdalla joki on reunustettu rakentamisella. Joki muodostaa laakson ympäristössään, sen eteläpuolella on kumpuileva rinnemaasto ja pohjoispuolella Tikkurilan keskustan savitasankoalue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennusperintö

Kilpailualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita ja kulttuuriympäristöjä. Osa vanhemmasta Kuninkaalan kylätontin rakennuskannasta on jo inventoitu ja suojeltu asemakaavalla. Sen sijaan Tikkurilan väritehtaiden historiaan liittyvää rakennusperintöä 1960-luvulta lähtien ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Suojelukysymyksiä tullaan tarkastelemaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alle on koottu kulttuuriympäristö- ja rakennusperintösisältöjä asemakaava-alueeseen ja sen lähiympäristöön liittyen.

Kulttuuriympäristöselvitys

Väritehtaan alueen kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin kaavarunkoalueen kulttuuriympäristöselvitys, jossa inventoitiin alueen rakennusten arvot. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja sisälsi alueen kuusi rakennusta. Lisäksi moni rakennus sisälsi käyttöarvoa ja osalla niistä oli kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohtia, esim. korkeita, ympäristöönsä näkyviä osia. Tämän kaavamuutoksen alueella sijaitsee neljä kulttuurihistoriallista arvoa sisältävä rakennusta: vanha pääkonttori, kaksi laboratoriorakennusta sekä tiilimuuntamo Kuninkaalantien varressa. Näiden rakennusten kohtalo tulee selvittää osana tätä asemakaavaprosessia.

Vanha pääkonttori

Vanha pääkonttorirakennus on valmistunut 1960 ja sen on suunnitellut Woldemar Baeckman. Sen on rakennuttanut aikoinaan Oy Schildt & Hallberg Ab. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kellaritasolla on (kolmas) osakerros rinteessä. Alkuperäinen osa on suorakaide, joka

seurailee joen rantaa, myöhemmin rakennukseen on lisätty toimistosiivet, joista toinen, itäinen, on purettu ja toinen, läntinen, jäljellä. Rakenteena on betoninen pilari-palkkirunko teräsbetonisilla välipohjilla. Katto on loivan, kahden pulpetin muodostama peltikatto. Merkittävä osa julkisivumateriaaleista sekä ikkunoista on uusittu 1990-luvulla. Ulkohahmoa, julkisivuja ja sisätiloja on muutettu. Rakennus on ollut pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi vuodesta 2019. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotettu rakennus sisältää edustavuusarvoja sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Lisäksi sillä on kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla Kerävanjoen varrella ja ympäristöarvo osana tehdasaluetta. [4]

Laboratoriorakennukset

Tutkimuskeskus- tai laboratoriorakennukset ovat vuosilta 1985 ja 1988. Niiden suunnittelija on Kaarina Löfström Yhteissuunnittelu Oy:stä. Rakennuttaja on ollut Tikkurilan väritehtaat Oy. Rakennukset ovat joensuuntaisia suorakaiteenmuotoisia massoja ja keskenään lähes identtiset. Pääsisäänkäynnit sijaitsevat kapean sisäpihan puolella. Rakenne on kantava betoninen pilari-laattajärjestelmä ja julkisivut ovat betonielementtejä. Katto on bitumikermiä ja loivasti kalteva. Julkisivusommittelu on rikas väri- ja materiaalimaailmaltaan. Leimallista on nauhamaisten ikkunoiden ulkopuoliset aurinko- ja sadesuojat, jotka kiertävät taloa. Rakennukset edustavat korkeatasoista toimisto- ja työtila-arkkitehtuuria, jossa on postmodernistisia piirteitä. Perushahmo ja julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotetut rakennukset sisältävät harvinaisuusarvoja, edustavuusarvoja, alkuperäisyysarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta. Sen muut arvot ovat kaupunkikuvallisia - ja ympäristöarvoja. [3]

Tiilimuuntamo

Kuninkaalantien varressa sijaitsee tiilinen, neliönmuotoinen **muuntamo**. Sen suunnittelija on E. Juslin ja sen on rakennuttanut Oy Schildt & Hallberg Ab. Se on todennäköisesti 1960-luvun alkupuolelta, muuntamon mallipiirustus on vuodelta 1958. Rakennus edustaa laadukasta hyötyrakentamista. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyypillisyysarvo, alkuperäisyysarvo, historiallinen todistusvoimaisuus sekä muuna arvona kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla. [3]



Kuvaote: Kulttuuriympäristöselvityksen inventoinnissa hahmotetut arvot

Tikkurilankosken pato

Tikkurilankosken pato on osittain purettu pato. Koskessa on ollut myllytoimintaa jo ennen

[4] Tikkurilan Väritehtaan alue, Kulttuuriympäristöselvitys, Freese & Schulman 2022

1700-luvun puoliväliä, mutta nykyään kahdeksi osaksi jaettu pato on vuosilta 1912–13. Suunnitelmat on laatinut Ab Axel Jusélius, Vattenbyggnadsbyrån, 16.6.1912. Niissä betoniytimen ympärille rakentuu graniittilohkokonstruktio. Rakennelma on perustettu kalliopohjalle. Vantaan kaupungin Kirsti-tietokannan mukaan rakennelmalla on harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus ja alkuperäisyys arvoja. Lisäksi se on historiallisesti todistusvoimainen.

A RKY-kohteet lähiympäristössä

Tikkurilan asema sijoittuu kilpailualueen lähiympäristöön, sen luoteispuolelle ja on yksi Vantaan valtakunnallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista. Tikkurilan rautatieaseman punatiilinen uusrenessanssirakennus edustaa maamme varhaisinta, ennen tyyppipiirustuksia syntynyttä asema-arkkitehtuuria. Se kuuluu Helsinki – Hämeenlinna -radan alkuperäisten asemarakennusten joukkoon. Asemarakennus on rautateiden ensimmäisen rakennussuunnittelijan, arkkitehti C.A. Edelfeltin käsialaa vuodelta 1861 ja suunnittelijansa ainoa säilynyt tiilinen asema. Asema sijaitsee rautatien, historiallisen Suuren Rantatien linjan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Asemarakennuksessa toimii nykyisin Vantaan kaupunginmuseo.

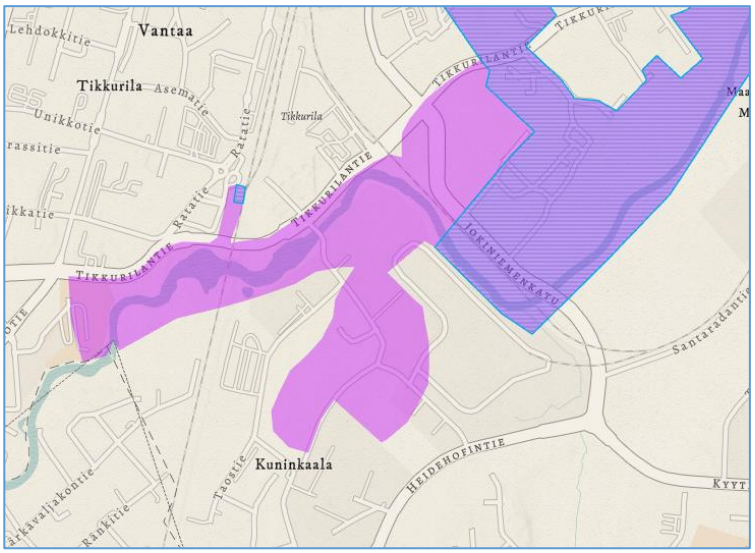
Suuri Rantatie sijoittuu kilpailualueen selvitysalueelle ja on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantielinjaus. Keskiaikainen tie on yhdistänyt Turkua ja Viipuria, ja suuri osa reitistä on edelleen käytössä.

Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuva **Jokiniemen koelaitoksen alue** on edustava esimerkki valtiovallan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Rakennuskannan vanhin kerros muodostuu 1900-luvun alussa rakennetuista jugendhenkisistä laboratoriorakennuksista ja saman ikäisistä punatiilisistä karjatalousrakennuksista. Alueen nuoremmat rakennukset ovat 1920–1960-luvuilla rakennettuja laitosrakennuksia sekä henkilökunnan asuinrakennuksia. [5]

B Maakunnallisesti arvokas Tikkurilan kulttuurimaisema

Tikkurilan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on rajattu Keravanjoen maisemaan keskeisesti liittyvät Kuninkaalan kylä, Tikkurilan rautatieasema, Tikkurilan väritehtaan ja tekstiilitehtaan jokivarressa sijaitsevaa rakennuskantaa sekä Jokiniemen koelaitos rakennuksineen ja viljelymaineen. Rajaus kulkee kaavamuutosalueen poikki. [6]

Kuva: Ote Uudenmaan liiton ”Uudenmaan kulttuuriympäristöt” -tarinakartasta, Tikkurilan kulttuurimaisema violetilla [7]



[5] http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx

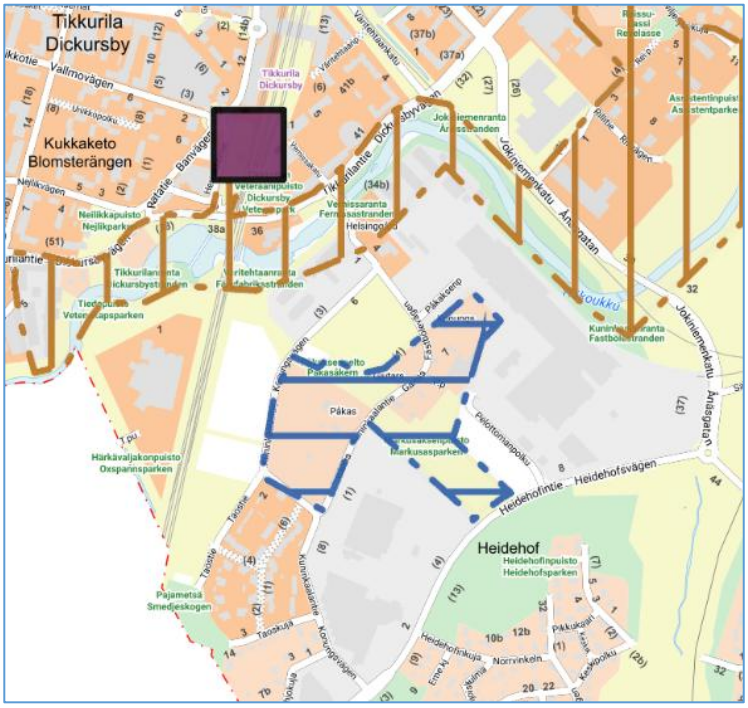
[6] Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liiton julkaisuja E 245–2022

[7] Uudenmaan kulttuuriympäristöt

C Yleiskaavan kulttuurimaisema

Keravanjoen varsi Tikkurilassa on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokas kulttuurimaisema ja ajallisesti monikerroksinen. Tikkurilan koski on vanha myllypaikka ja Kuninkaalan kylän tilojen rakennuskantaa on säilynyt 1700-luvun lopulta lähtien. Rautatien rakentaminen mahdollisti teollistumisen ja maamerkkeinä maisemassa ovat säilyneet vanha rautatieasema (nyk. kaupunginmuseo), monitoimitalona toimiva Vernissa, Tikkurilan silkki sekä Tikkurilan väritehtaan jokivarressa sijaitsevaa vanhempaa rakennuskantaa. Uudempaa kerrosta edustaa Heureka kivipuistoineen ja siltoineen. Maatalouden tutkimuskeskus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Jokiniemen koelaitos).

Kaupunki on kasvanut kiinni Kuninkaalan kylän (Fastböle) vanhaan keskukseen. Kylä rakennuksineen, pihapiireineen, kylänraitteineen ja niittyineen on maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokas. Kylän rakennukset ovat ryhmittyneet kahdelle mäelle. Kylä on eheä, pienipiirteinen ja harmoninen. Kylässä on säilynyt useita 1700- ja 1800-luvun rakennuksia. Påkas on mäellä, jonka rinteen jalopuuvaltainen metsä luo kauniin reunan Tikkurilan sisääntulomaisemaan. Påkasta ympäröi Vantaalla harvinainen kiviaita. [8]



Kuvassa karttapalveluote Yleiskaava 2020:n liitekartan tiedoista ”Arvokas kulttuuriympäristö”. Jokivarressa on Maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö, Fastböleä ympäröi Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema.

D Arkeologia

Kaavamuutoalueen läheisyydessä sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu keskiaikaisperäinen historiallinen kylätontti Fastböle (Kuninkaala) (mj. rek. nro 1000001734). Kylän loppupääte böle tarkoittaa uudisraivausta. Fastböle on luultavasti eriytynyt emäkylästään Dickursby joskus keskiajan saatossa. Historiallisiin lähteisiin Fastböle ilmaantuu vuonna 1540. Fastbölen tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuonna 1708 piirtämälle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljää tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas.

Fastbölen tonttimaa on säilynyt käytössä nykypäivään saakka ja tilojen lähiympäristö ei ole muuttunut vuosisatojen saatossa merkittävästi. Fastböle on Vantaan oloissa harvinainen

[8] Vantaan kulttuurimaisemaselvitys 2005

Helsingin pitäjän kirkonkylän kaltainen raittikylä, jossa talot sijaitsevat kylän läpi kulkevan raitin varrella. Talojen välissä on säilynyt niitty- ja peltoalueita, jotka ovat nykyisin puistoalueita. [9]

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Kaavamuutosalueen kohdalla on koski, jonka rantoja on viime vuosina kunnostettu laadukkaaksi virkistysympäristöksi. Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja sen tutkimuslaitosrakennus rajaavat koskimaisemaa ja puistoaluetta sen rannassa.

Liikenne

Päärata

Päärata ohittaa kaavamuutosalueen sen länsipuolelta. Tikkurilan asema on Suomen kolmanneksi vilkkain asema, jolta on kävelyetäisyys kaavamuutosalueelle.

Viereisellä ”Heurekan parkkiksella” on 6 tunnin rajoitettu pysäköintialue ja pidempiaikaista 24 tunnin rajoitettua pysäköintiä löytyy lähelta.

Vantaan ratikka

Keravanjoen itäpuolella on Vantaan ratikan linjaus. Kaava-alueen etäisyys lähimmälle pysäkille on noin 350 metriä.

Autoliikenne, julkinen liikenne

Kaavamuutosalueen läpi kulkee Kuninkaalantie, joka on toiminnalliselta luokaltaan kokoojakatu. Liikennemäärä on nykytilanteessa Kuninkaalantiellä noin 2 200 ajoneuvoa vrk. Kaavamuutosalueen läpi Kuninkaalantietä kulkee bussilinja 736, jolla on parhaimmillaan kaksi lähtöä tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Kuninkaalantiellä sillalta saavuttaessa noin 150 m etelän suuntaan. Kaava-alueen eteläpuolella Heidehofintiellä kulkee lisäksi bussilinja 572, jolla on parhaimmillaan kolme lähtöä tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Heidehofintiellä Pelottomanpolun itä- ja länsipuolilla.

LP-alue

Påkaksenpellon ja Kuninkaalantien väliin sijoittuu yleinen pysäköintialue LP, jossa on 46 autopaikkaa. Aikarajoitus on kiekolla 12 tuntia ja pysäköinti sallittu kaikille.

Kävely

Kuninkaalantietä reunustaa toisella laidalla jalkakäytävä. Jokirannassa kulkee ulkoilureitti. Påkaksenpuiston ja Påkaksenpellon välistä kulkee kävelyreitti kohti Heidehofia.

Pyöräily

Keravanjoen rannassa kulkee ulkoilureitti, jolla pyöräily on sallittu. Kuninkaalantietä kulkee pyöräilyn pääreitti. Alueen pohjoispuolella pääpyöräreitti kulkee Tikkurilantien reunaa sekä Heurekan alikululta kohti länttä. Baanayhteys kulkee alueen läpi Påkaksenpellon reunaa ja Markusaksenpuiston läpi Heidehofintielle, jossa se yhdistyy taas pääpyöräreittiin.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

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

[9] Vantaan kaupunginmuseo, arkeologi Andreas Koivisto

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

Alueen halki kulkee jäteveden runkoviemäri, johon kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan. Runkoviemärille on määritelty rasitealue, johon ei saa sijoittaa pysyviä kiinteitä rakennelmia eikä syväjuurisia puita.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä Keravanjoen rannan viivytysaltaan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vanhan Kuninkaalantien ja Kuninkaalantien katualueella, lisäksi toimistokortteliin on tonttiliittymät. Rakentamisen seurauksena rakennetta tulee muuttaa.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkoille kuuluvia keskijänniteverkon johtoja kulkee Kuninkaalantien varressa sekä alueen läpi kulkevan baanan linjauksen alla. Pienjänniteverkon johtoja kulkee samoin Kuninkaalantien ja baanan linjausten kohdalla. Alueen rakentuessa johtoverkostoa tulee muuttaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Lisäksi uusi rakenne tulee vaatimaan uutta verkkoa sekä uusia muuntamoita.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Väritehtaan lähtötilanteen äänimaisema on suhteellisen hyvä huomioon ottaen sen sijainti.

Lentomelu

Koko Vantaan alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Ulkovaipan ja sen rakenneosien ääneneristävyyden tulee olla äänitasoeroltaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa vähintään 28 dB ja toimistotiloissa 25 dB. [10]

Raidemelu

Rautatiemeluvyöhyke reunustaa päärataa. Ulko-oleskelutilat tulee suojata siten, että päivän melutaso alittaa 55 dB ja yöllä 50 dB. Alueen täydentyessä rakennusten sijoittelulla voi vaikuttaa melutasoja vaimentavasti, sillä melu leviää nyt rakentamattomille alueille. Myös lyhytaikainen raidemelu tulee ottaa huomioon, jolloin maksimimelumitoituksella ei ylitetä sisällä toistuvasti öisin 45 dB AF_{max} tasoa.

Katumelu

Katumelun alle 45 dB:n vyöhyke on lähes koko kaavamuutosalueella (LAeq, päivä). Pieni osa entisen pääkonttorin edustasta on alle 50 dB. Nykyinen katumelu ei aiheuta vaatimuksia pihojen sijoittamiselle tai rakenteiden suojaamiselle melulta.

Tärinä

Pääradan mahdolliset vaikutuksen maaperän tärinään tulee selvittää.

Runkomelu
Runkomeluriski Pääradan läheisyydessä tulee selvittää.

[10] https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-tontit/rakennusvalvonta/rakentamisen-luvat-ja-ohjeet/vantaan-kaupungin-rakennusjarjestys

Pienhiukkaset

HSY:n ilmalaatuvyöhykkeet määrittelevät minimi- ja suositusetäisyydet asuinrakennuksiin ja herkkiin kohteisiin. Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella heikon ilmanlaadun haaste on vain Heidehofintien varressa. Muilla korttelialueilla etäisyys läheisimpään vilkkaaseen katuun on tarpeeksi pitkä. Väritehdas 1 -asemakaavamuutoksessa uusi koulu sijoittuu Heidehofintien varteen, jolloin ilmanlaatusisältö ja rakennusten sijoittaminen on tarkasteltava täällä ennuste-tilanteessa.

Maaperä

Tehtaan toiminnan laadusta johtuen koko tehdaskiinteistöjen alue on merkitty PIMA-alueiksi. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Erityistoiminnot

Seveso-laitos

Tikkurila Oyj:n tehtaan toiminta on Seveso III EU-direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessa tälle konsultointivyöhykkeelle. Toiminnan aiheuttamat vaikutukset maankäyttöön tulee selvittää asemakaavatyön yhteydessä.

***

Ympäristöhäiriöiden ja erityistoimintojen tilanne ja niiden ehkäiseminen ajatellussa maankäytössä on kuvattu kohdassa ”3.4 Selvitykset”. Lisäksi asiaa on käsitelty vaikutusten arvioinnissa.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Tikkurila Oyj sekä Vantaan kaupunki.



Kuva yllä: Maanomistuskartta, kaupungin omistus vaaleanpunaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

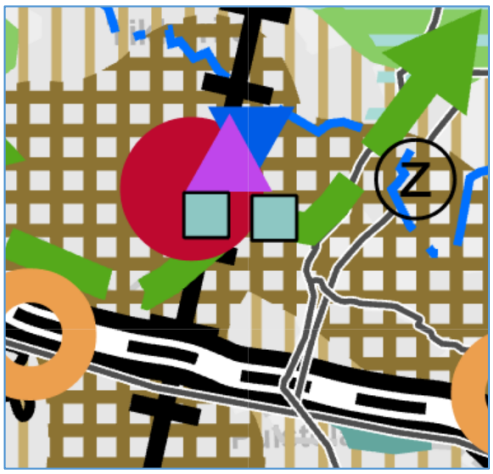
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä

luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. Tämä hanke vastaa seuraaviin tavoitteiden sisältöihin:

- Edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
  - Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ote maakuntakaavayhdistelmästä 13.3.2023



Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kokonaisuuden vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan jäi yksi poikkeus, osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksistä kumoutui. Tämä ei koske Väritehtaan alueen määräyksiä.

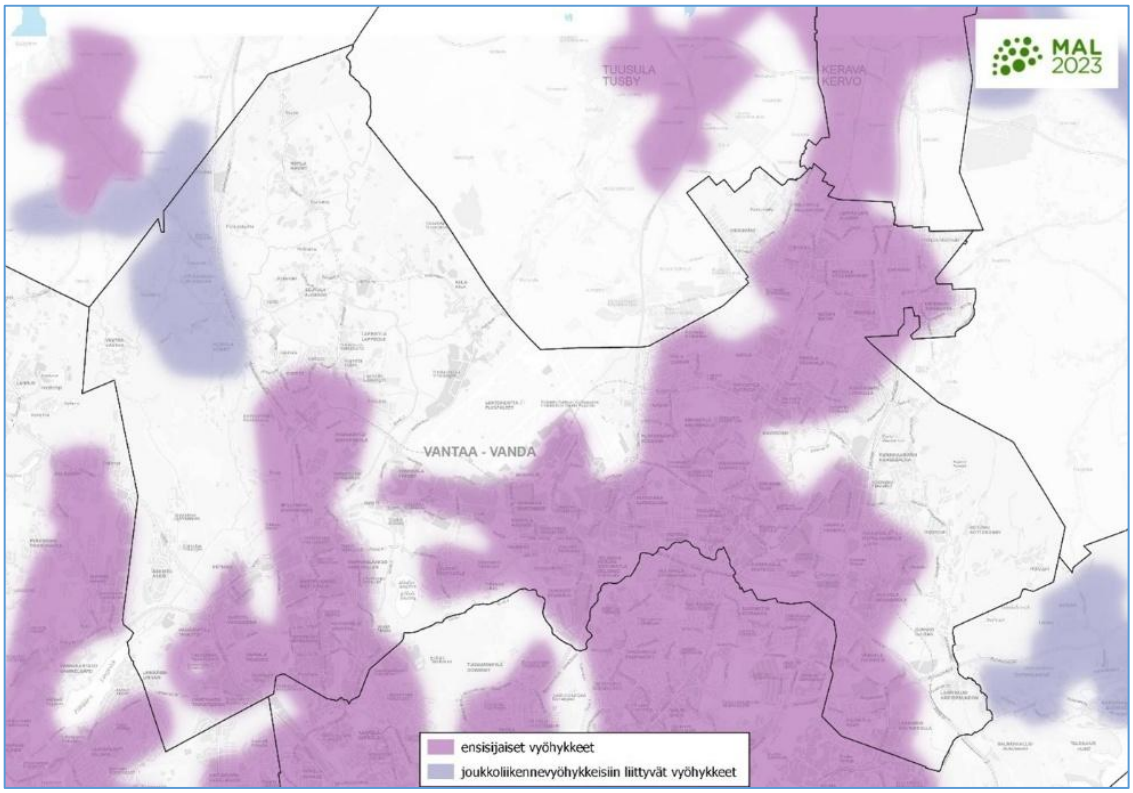
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu osin kaavamuutosalueelle ja tarkoittaa Tikkurilan kulttuurimaisemaa. Joenvarressa kulkee viheryhteystarve. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Asemalla on liityntäpysäköintiä. Kartalla on myös päärata ja Kehä III. [11]

[11] https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7

MAL 2023 -suunnitelma

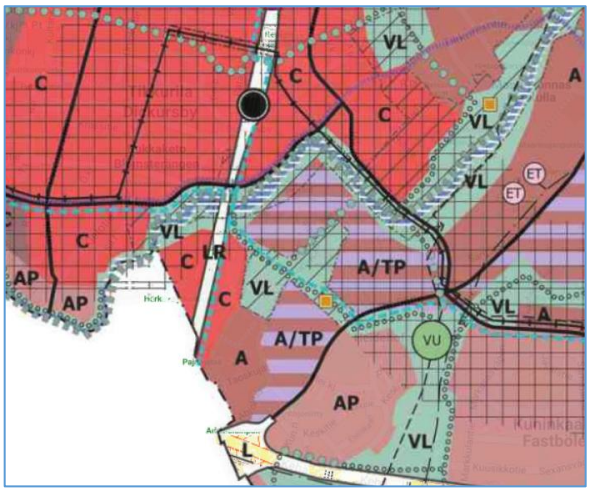
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

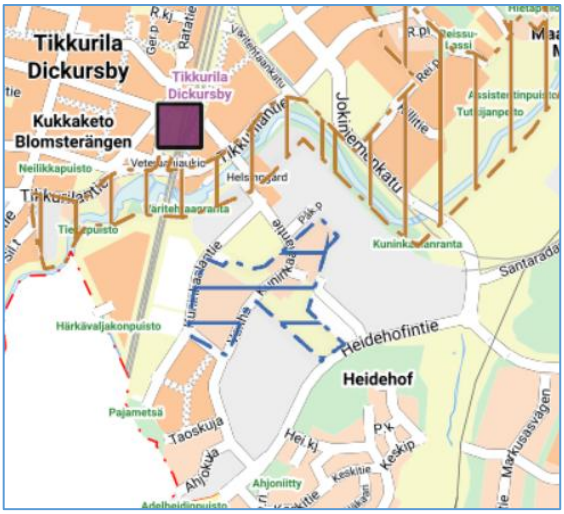
Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla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



Kuva: Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaavamuutosalue sijoittuu rakentamisen ensisijaiselle vyöhykkeelle.

Kuva: Ote yleiskaava 2020:staKuva: Ote yleiskaava 2020:sta, Arvokas kulttuuriympäristö -kartta



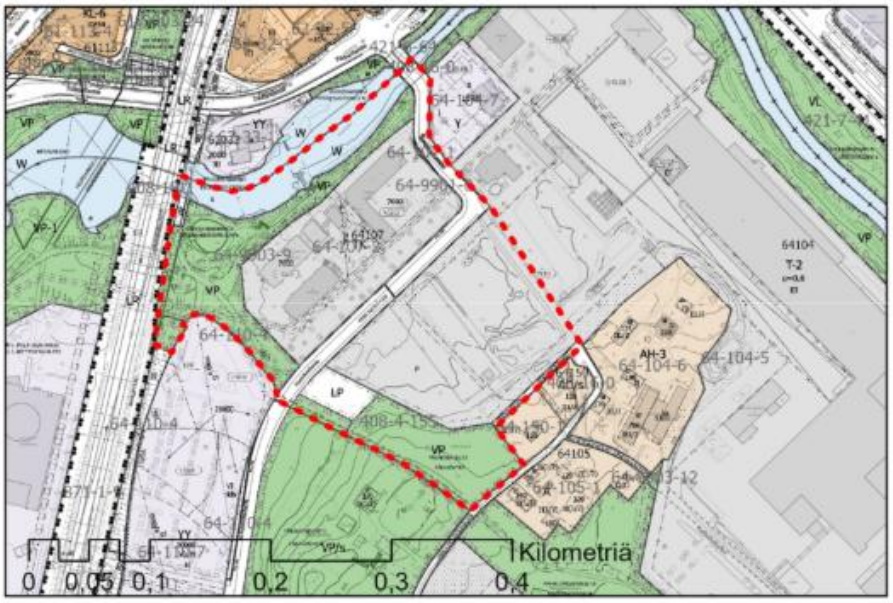


Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 alue on A/TP-aluetta, asumisen ja työpaikkojen aluetta. Se kuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen, jonka tuo Vantaan ratikan linjaus. Alueen läpi itälänsisuunnassa kulkee virkistysalueyhteys-merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti alueen länsireunalla, jonka rinnalla pyöräliikenteen baana. VL-merkitty puistoalue on lähivirkistysaluetta ja sille on merkitty viljelypalstoja. Keravanjoki on vesialuetta, jossa on myös joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykemerkintä. Jokea seurailee ekologinen runkoyhteys. Päärata on raskaan raideliikenteen aluetta ja ohittaa alueen. Sen varressa on C-merkitty kaupunkikeskustan-alue. Arvokas kulttuuriympäristö-merkintä sisältää maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman, Fastbölen muinaismuistoalueen ja Jokiniemen koelaitoksen alueita. Tikkurilantie, Jokiniemenkatu ja Heidehofintie ovat liikenneyhteysmerkinnällä merkittyjä katuja.

Oikeusvaikutteisella Arvokas kulttuuriympäristö -kartalla Fastbölen kylä on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi. Jokirantaa seurailee maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö. Tikkurilan asema on RKY-kohde.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4–8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen





Yläkuvassa ensimmäisen OAS-vaiheen kaavamuutosrajaus. Alakuvassa päivitetyn OASin mukainen rajaus.

Asemakaava

Kuvissa näkyvät voimassa olevat asemakaavat ja tämän kaavamuutoksen rajaukset sen eri vaiheissa. Hankkeen suunnitteluvaiheessa ilmeni tarve vaiheasemakaavalle baanan linjauksen vuoksi. Lisäksi haluttiin ottaa toinen julkisten rakennusten tontti kaava-alueeseen mukaan asukkaiden lähipalveluiden oikea-aikaisen toteutuksen mahdollistamiseksi. Alustavasti paikalle on kaavailtu koulua. OAS päivitettiin ja kaavarajausta suurennettiin.

Päivitetyllä suunnittelualueella on voimassa 5 asemakaavaa ja 1 vaiheasemakaava. Asemakaavamuutos 000484 sisältää Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorikorttelin ja Heurekan puistoineen radan länsipuolelta sekä Påkaksenpuiston. Suunnittelualueen osuudella pääkonttorikortteli on merkitty TK-merkinnällä teollisuussekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Luoteispuolen puistoalue on puisto, VP. Keravanjoki on vesialuetta, W. Tikkurila Oyj:n tehdasalue on asemakaavan muutoksessa 000686. Sen harmaa alue on teollisuus ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, T-2. Vaiheasemakaavassa 002459va on viistetty Heidehofintien ja Jokiniemenkadun reunoista lisää katualuetta

tehdaskiinteistöltä (T-2 -alue) kaduksi. Påkaksenpelto, LP-alue ja osa Kuninkaalanmäestä on kaavamuutoksessa 00479. Påkaksenpelto on puistoa, VP. LP-alue on yleinen pysäköintialue ja Kuninkaalanmäen AO/s on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Gjutarsin päärakennus (1950) on suojeltu. Neljäs asemakaavamuutos on Heurekan pysäköintialueen kaavamuutos 001888. Siinä pääkonttorikorttelin lounaispuolen puistoalue Väritehtaanranta on puistoa, VP, ja Heurekan pysäköintialue YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Viides on asemakaava 640600, johon sisältyvät Markusaksenpuisto ja Markusaksen talon kiinteistö. Tontti on merkitty A9:llä asuntorakennusten korttelialueeksi ja puistoalue P:llä. Osa tontin rakennuksista on suojeltu.

Vaiheasemakaavassa 002459va Vantaan ratikka: Heidehof on osoitettu ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä vastaavasti muita alueita. Vaiheasemakaavalla on muutettu neljää vahvistettua asemakaavaa: 00868 Kuninkaala, 640200 Kuninkaala, 640600 Kuninkaala 2 ja 640900 Kuninkaala 2A. Kaavassa on tehty vain vaiheasemakaavan osoittamat muutokset ja muilta osiltaan mainitut asemakaavat jäävät voimaan. Vaiheasemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmiin, Heidehofin vaiheasemakaava-alueelle suunnitelmat valmistuivat 7.10.2021 ja 30.3.2022. Vaiheasemakaavassa katualuetta levennettiin Heidehofintiellä, Kyytitiellä ja Jokiniemenkadulla muuttamalla teollisuuskorttelin tai puiston osia katualueeksi. Teollisuusalueen rakennusoikeuksiin ei tullut muutoksia, mutta tehokkuusluku muutettiin kerrosalaneliömetreiksi (106 626 k-m2). Alue pieneni 6699 m2.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

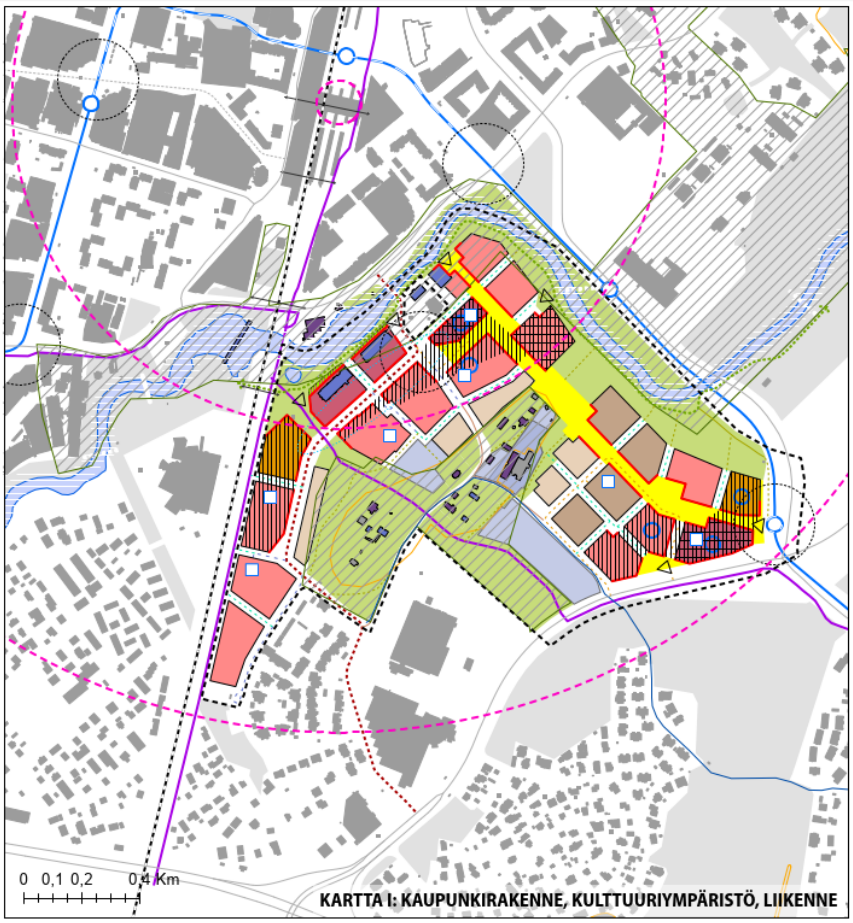
Tikkurilan väritehtaan alueen kutsukilpailu

Tikkurilan väritehtaan alueen kansainvälinen kutsukilpailu järjestettiin 3.1.-13.6.2022. Mukaan kutsuttiin viisi toimistoa. Voittajaksi valikoitui tekijöistä kaksi, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n työryhmä sekä Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:n työryhmä. Voittajatyöt ovat lähtökohta alueen kaavarungon laatimiselle sekä toimivat asemakaavamuutosten tukena.





Kuvat: Anttila & Rusanen ja Nomaji + työryhmä NOAN ja Loci + työryhmä



Kuvassa Väritehtaan alueen kaavarunkokartta 1, jossa kaupunkirakenne, kulttuuriympäristö sekä liikenne.

Tikkurilan Väritehtaan alueen kaavarunko

Väritehtaan alueen kaavarunko valmisteltiin 2021–2025 ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 12.5.2025 noudatettavaksi tukena alueen asemakaavoitustöissä. Kaavarunko ei ole juridinen asiakirja ja siinä olevat kartat ovat viitteellisiä; suunnitteluratkaisut ja rajaukset tarkentuvat asemakaavatöissä.

Väritehtaan alueen kaavarunko on laadittu yllä mainittujen kilpailutöiden yhdistelmän pohjalta. Kaavarunko käsittelee aluetta kokonaisuutena, jotta sen vaiheittain kaavoitettavat, pienemmät osat muodostuisivat loogiseksi osaksi suurempaa ympäristöä. Rakenteen muodostavat neljä eriväristä kaupunkikylää, jotka toteutetaan vaiheittain; alueen rakentuminen saattaa jatkua 2050-luvulle asti, jopa pidempään. Aluksi käytöstä vapautuneet alueet muuttuvat kaupunkikeskustan osaksi ja tehdastoiminta jatkuu muulla tehdasalueella.

Tavoitteena on keskusta-alueen jatke, jonka rakenne on sekoittunutta asumisen ja työpaikkojen aluetta. Asuminen, toimistot, liiketilat ja palvelut vuorottelevat korttelirakenteessa. Lähipalveluista on alustavasti suunniteltu, että kaksi päiväkotia ja mahdollinen koulu sijoittuvat alueelle. Rakennustyypit ovat monipuolisia Fastbölenmäen reunan pientaloista alueen keskelle sijoittuviin, vaihtelevan korkuisiin kerrostaloihin, toimistoihin ja 12-kerroksisiin rakennuksiin. Rannassa sijaitsevat suojeltavat rakennukset. Tavoitteena on pääosin enintään kuusikerroksinen rakenne, ja paikoin tarkoin valituissa kohdissa tätä korkeampaa, maksimissaan 12-kerroksista.

Liikkuminen tukeutuu päärataan ja tulevaan Vantaan ratikkaan, joiden asemille ja pysäkeille on kävely- tai pyöräilymatka. Autoliikenne kulkee Kuninkaalantietä alueen läpi, kuten tälläkin hetkellä, mutta uudessa osassa aluetta sitä on rajoitettu ja pysäköinti on järjestelty pääosin pysäköintitaloihin. Kaakkoisluode-suunnassa alueen läpi kulkee kävelypainotteinen akseli, joka johtaa Heidehofin ratikkapysäkin tuntumasta kohti Tikkurilan asemaa alueen uuden, pohjoisen sillan kautta.

Vehreä jokivarsi sekä alueen ytimessä sijaitseva Fastbölen kylä muodostavat osan virkistys- ja luontoverkostosta, mikä tukee vapaa-ajanvieton mahdollisuuksia lähellä kotia ja työpaikkaa. Reitit muodostuvat osaksi suurempaa jatkumoa, esimerkkinä rannan rantareitti sekä alueen läpi sujahtava

baana. Keravanjoki on ekologinen yhteys ja sitä tulee vahvistaa. Virkistysympäristö vaihtelee hoidetusta jokivarresta luonnonmukaisempaan ympäristöön. Fastböle monipuolistaa virkistysympäristöjen tarjontaa vanhojen tilojen vehreänä kylänä, jossa tontit ja puistoalue vuorottelevat.

Poikkeamispäätökset, mahdolliset juuri myönnetyt rakennusluvat.

Ei poikkeamispäätöksiä eikä juuri myönnettyjä rakennuslupia.



Kuvassa Väritehtaan alueen kaavarunko -kokonaisuus. Tämä asemakaava sisältää punaisen kylän ja mahdollisen koulun Heidehofintien varressa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristö, Kiinteistöt ja tilat -yksikön jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 18.8.2021. Hakemus koski koko kaavarunkoaluetta. Väritehdas 1 -alueen kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.11.2024 ja sitä haki Tikkurila Oyj.

Asemakaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002494 ja kaavoitus tuli vireille 31.5.2023. Suunnitteluprosessi edetessä huomattiin tarve koulurakennuksen kaavoittamiselle tämän kaavan yhteydessä, samoin alustavan katusuunnitelman vaatima tilatarve pääradan varren pysäköintialueesta. OAS päivitettiin 14.11.2024 ja uudet alueet liitettiin kaava-alueeseen. Kaavasta tuli osin vaiheasemakaava ja se sai nimen ja numeron Väritehdas 1 Asemakaavan muutos nro 002494 ja vaiheasemakaava nro 002494va.

Yhteistyösopimus

Vantaan kaupunki ja Tikkurila Oyj ovat solmineet yhteistyösopimuksen 26.11.2020 Väritehtaan alueen suunnittelusta. Sen mukaan kokonaissuunnittelua edistetään kilpailuohjelman valmistelulla, kansainvälisellä kutsukilpailulla, kaavarunkotyöllä ja alueen asemakaavoilla. Kansainvälinen kutsukilpailu on käyty ja sen voitti kaksi työryhmää. Näiden työryhmien työt

yhteensovitettiin ja niiden pohjalta on laadittu Väritehtaan alueen kaavarunko. Tämä asemakaavamuutos pohjautuu voittajatahojen laatimaan yhteensovitustyöhön, kaavarunkotyöhön, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy -konsulttiyhtiön sekä DEAS Asset Management -yhtiön jatkamaan viitesuunnitelmatyöhön sekä kaupungin omaan ohjaukseen sekä omaan suunnittelutyöhön.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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

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

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ensimmäinen OAS lähetettiin 31.5.2023. Se oli vireillä 31.5.-30.6.2023. Siihen saatiin 8 mielipidettä. OAS päivitettiin 14.11.2024 muuttuneen kaavarajauksen vuoksi. Se oli vireillä 14.11.-16.12.2024. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Hanketta esiteltiin asukastilaisuuksissa kaupungintalolla 13.12.2023 ja 29.10.2024.

Kirjalliset mielipiteet ensimmäisestä OASista ”002494 Väritehdas 1”

Caruna ja **Fingdid** eivät anna lausuntoa asiasta, sillä alueella ei ole heidän toimintojaan.

HSL:n mukaan alueen kehittäminen tukee MAL-tavoitteita sijoittuessa yhdelle HSL-alueen merkittävimmän joukkoliikenteen solmukohdan läheisyyteen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa kävelyn ja pyöräilyn sujuvat, viihtyisät ja esteettömät yhteydet pysäkeille. Joukkoliikenteen hyvä palvelutaso mahdollistaa autoriippumattoman elämän. Pyöräpysäköinti ja kaupunkipyörät tulee huomioida pysäkkien yhteydessä ja lisäksi tulisi varautua kulkumuotojen kehittymiseen, mm. kuormapyörien vaatimaan tilaan.

HSY:n mukaan suunnittelualueella, pääosin sen VP-alueilla, sijaitsee rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. Osa siitä joudutaan siirtämään maanomistajan toimesta ja kustannuksella. Uusi rakentaminen edellyttää merkittävää vesihuollon uudisrakentamista. Uudet linjat tulee sijoittaa lähtökohtaisesti yleisille alueille ja rakennettujen vesihuoltolinjojen aluevarausten

tarve tulee selvittää ja merkitä kaavaan. Kaksi viemäriä, pääviemäri ja huleveden runkoviemäri tulee merkitä karttaan 10 metrisellä johtokujalla. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja siirtojen tarve sekä varata niille tilaa. Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä.

TUKES lausui kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta. Kaavamuutosalue sijaitsee TUKESin valvonnassa olevan Tikkurila Oyj:n välittömässä läheisyydessä. Kohde on turvallisuusselvityslaitos ja sen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Merkittävin tunnistettu suuronnettomuusriski on tulipalo. Mallinnusten perusteella sen lämpösäteilyvaikutukset eivät ulotu ”Väritehdas 1, 002494” -alueelle. Tapahtuma on arvioitu epätodennäköiseksi skenaarioksi, jolloin palokaasujen leviämistä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytön suunnittelua määräävänä tekijänä. Kaavamuutosalueen rakennuksissa, erityisesti päiväkodin kaltaisessa herkässä kohteessa, on oltava mahdollisuus suojautua sisälle ja sulkea ilmanvaihto viivytyksettä. Kun asutus, herkät kohteet ja palvelut tulevat lähemmäksi tehdasaluetta, voi yritysten toiminnan laajenemismahdollisuudet heikentyä. Käytössä olevien tietojen perusteella kaavamuutokselle ei ole estettä.

Vantaan Energia Oy ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy** lausuivat sähköverkon ja kaukolämpöputkien osalta. Asemakaavanmuutoksessa tulee huomioida sähköverkon maakaapeleiden sijainti. Siirroissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Asemakaava-alueella sijaitsee tiilitornimuuntamo M2778, sen etäisyysvaatimukset palavapintaisiin rakennelmiin on vähintään 8 metriä. Tavoitteena on luopua ja korvata muuntamo. Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset uusille muuntamotarpeille ja niiden määristä tulee käydä keskustelua viranomaisten kesken. Ohjeelliset rakennusalan halutaan karttaan. Myös kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Siirroissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 on osoitettu Vantaan arvokas kulttuuriympäristö ja kaksi sen merkintää osuu asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle; ” maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” sekä ”kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema”.

Kaava-alue sijoittuu osin muinaismuistolailla suojatun Fastbölen historiallisen kylätontin alueelle, joka ilmestyy lähteisiin 1540 ja on piirretty 1708 Samuel Brotheruksen laatimalle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa, Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas. Tonttimaa on pysynyt käytössään nykyaikaan asti, suuri osa siitä on rakentamatonta. Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, tulee järjestää viranomaisneuvottelu muinaismuistolain 13 § mukaisesti. Riittävien tutkimusten jälkeen, on tältä maanosalta mahdollista poistaa osa muinaisjäännöksestä. Neuvotteluissa tulee olla Museovirasto, kunta ja maanomistaja. Kajoamisen mahdollisesti vaatimat tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteuttaa kohdealueille kaavaprosessin aikana, jolloin muinaismuistoalue merkitään kaavaan vain säilyneiltä osiltaan.

Kaavamuutosalueella sijaitsee inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi todetut Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvulla rakennettua laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun muuntamo. Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, joka mahdollistaa pääkonttorin lisäosien purkamisen, ilman, että pääkonttorin tai rannan puoleisen laboratoriorakennuksen rakennusperintöarvot vaarantuisivat. Koko Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä rakennusta, merkittävimmät nyt asemakaavoitettavalla alueella. Pääkonttorilla ja kahdella laboratoriorakennuksella on todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja: historiallista todistusvoimaisuutta, edustavuutta, harvinaisuutta ja alkuperäisyyttä. Kaupunginmuseon mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin, jotta keskeisimpiä teollisuusperinnön rakennetun ympäristön arvoja ei hävitetä. Purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustanlaajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi kulttuurihistorian, jokirannan ja Kuninkaalanmäen kyläalueen.

Väylävirasto antoi mielipiteensä rautateiden näkökulmasta. Radan läheisyydessä on otettava huomioon junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Huomiota tulee kiinnittää ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä, selvittää mahdolliset haitat ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset niiden torjumiseksi. Mielipiteeseen on listattu lähteet, joiden ohjearvoja ja ohjeita tulee noudattaa melun, tärinän ja runkomelun osalta. Väylä muistuttaa, että haasteiden torjuntavastuu kuuluu sille taholle, jonka toimista torjuntatarve syntyy. Väylä ei osallistu kustannuksiin.

Kirjalliset mielipiteet päivitetystä OASista ”002494 ja 002494va Väritehdas 1”

Uudenmaanliitto, Caruna ja **Fingrid** lausuivat, että he eivät anna lausuntoa asiasta.

Yksityinen mielipiteenantaja ideoi joko kansallista tai EU-hanketta, joka olisi pilottirakentamisena toteutettu hanke lähes kokonaan fossiilienergiavapailla materiaaleilla ja suomalaisen teknologiaosaamisen turvin.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui keskijännitemaakaapeleista, niiden sijainti tulee huomioida. Uusille muuntamoille tarvitaan tilavaraukset. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. **Vantaan Energia Oy** lausui kaukolämpöputkista, joiden sijainti tulee huomioida. Tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti.

TUKES lausui erityisesti päivitetyssä OASissa olevan uuden koulun sijainnista lähelle Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia. Koulun sijoituspaikkaa arvioitaessa on huomioitava koulun sijainti ja säiliöfarmin ja siihen liittyvä purkaus-/lastauspaikan onnettomuusvaikutukset. Tulipalossa vaarallista lämpösäteilyä voi ulottua noin 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Lämpösäteilyltä voi suojautua myös kiinteillä suojarakenteilla.

HSY lausui, että olemassa olevaa verkostoa on pääosin VP-alueilla. Osa joudutaan siirtämään ja merkittävä määrä uutta vesihuoltoa tulee rakentaa. Verkosto on sijoitettava yleisille alueille, varausten tarve tulee selvittää ja tilavaraukset merkitä kaavaan. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma ja tarkasteltava uuden koulun vaikutuksia vesihuoltoon yhteistyössä HSY:n asiantuntijan kanssa.

Vantaan kaupunginmuseo antoi mielipiteen asiasta. Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alue osuu osin muinaismuistolailla (295/1963) suojatun Fastbölen historiallisen kyläntontin alueelle. Muinaismuistoalue tulee merkitä kaavaan sm-merkinnällä ja liittää siihen määräys.

Kaupunginmuseo toisti aiemmasta mielipiteestä liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaksi yleiskaavan aluemerkintää osuu suunnittelualueelle: maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema. Alueella sijaitsevat inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittävät vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvun laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun tiilimuuntamo.

Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, joka mahdollistaa pääkonttorin laajennusosien purkamisen. Se on mahdollista ilman pääkonttorirakennuksen ja laboratoriorakennuksen rakennusperintöarvojen vaarantumista.

Koko Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä rakennusta, merkittävimmät nyt asemakaavoitettavalla alueella. Pääkonttorilla ja kahdella laboratoriorakennuksella on todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja: historiallista todistusvoimaisuutta, edustavuutta, harvinaisuutta ja alkuperäisyyttä. Kaupunginmuseon mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin, jotta keskeisimpiä teollisuusperinnön rakennetun ympäristön arvoja ei hävitetä. Purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustanlaajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi kulttuurihistorian, jokirannan ja Kuninkaalanmäen kyläalueen.

Vastineet OASeihin

Liikkuminen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu tärkeän joukkoliikenteen solmun läheisyyteen. Yhteyksiä Tikkurilan asemalle sekä myöhemmin Vantaan ratikan pysäkeille on tarkasteltu Väritehtaan alueen kaavarunkotyössä. Tämän asemakaavan sujuva yhteys Tikkurilan asemalle on Vernissa-sillan kautta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on valmisteltu alustava katusuunnitelma, jossa katutila ottaa huomioon kävelijät, pyöräilijät, lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin sekä autot ja bussit. Pysäkit ja pysäköinti sijoittuvat kaistalle, jossa on myös istutuksia kohdasta riippuen. Tälle kaistalle on mahdollista tarkastella kaupunkipyörien pysäköintipaikkoja tarkemmassa suunnittelussa. Myös alueen hiljaisemmat kadut, joilla kävely, pyöräily ja huolto on sallittu, ovat sopivia kaupunkipyöräparkkien sijoituspaikkoja.

Vesihuolto
Väritehtaan alueen kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä tarkasteltiin alueen vesihuolto liikenneratkaisujen ohella. Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa vesihuollon linjauksia tarkasteltiin edelleen ja työ tarkentui. Vesihuollon jo rakennettu verkosto, sen osien siirtäminen ja uuden verkoston rakentaminen on suunniteltu. Uusi vesihuolto sekä jo rakennettu ja mahdollisesti siirrettävä vesihuolto on merkitty asemakaavamuutoksen yleisille puistoalueille sekä YL-tontille, johon on suunniteltu päiväkotia, tilavarauksin. Muuta aineistoa ei turvallisuustilanteen vuoksi ole asemakaavamateriaalissa. Heidehofintien varteen sijoittuvan koulun vesihuoltotarpeita on tarkasteltu yhdessä HSY:n asiantuntijan kanssa. Asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma on laaditutettu hankkeen toimesta. Alustavan katusuunnitelmatyön yhteydessä on tarkasteltu koko katusuunnitelman rakentamisen kustannukset sisältäen vesihuollon putki- ja johtosiirrot. Turvallisuussyistä aineistoa ei ole kaavaselostuksen liitteenä.

Sähköverkko

Koska rakentaminen on mittavaa, tulee alueelle rakentaa uutta verkostoa ja uusia muuntamoita. Sähkökaapeleille on varaukset alustavassa katusuunnitelmassa ja tila on huomioitu kaavakartalla. Uudet muuntamot on merkitty kaavakarttaan yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Kuninkaalantien varren tiilinen tornimuuntamo on päätetty suojella kaavatyön prosessin aikana. Sen suojaetäisyys läheiseen rakennukseen on huomioitu. Kun sähköverkon osia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Olemassa oleva kaukolämpöverkko sijoittuu Kuninkaalantielle ja Vanhan Kuninkaalantien reuna-alueelle, josta putket johtavat Fastbölen vanhojen tilojen alueelle sekä niiden kupeesta Tikkurilan tehdasalueelle, sekä taas takaisin Kuninkaalantielle ja Taostien ja Taoskujan asuinympäristöön. Kaavaprosessin aikana Väritehdas 1 -alueelle on neuvoteltu aluelämpöjärjestelmästä, joka perustuu kaukolämpöön ja viilennykseen CHC-lämpöpumpuilla. Tämän yhteydessä kaukolämpöverkko muuttuu. Vanhan Kuninkaalantien alkuosan (pohjoisosan) putkistoa, joka palvelee edelleen tehdasaluetta, Fastböleä ja Taostien ympäristöä, tulee hieman siirtää rakennettavan korttelin alta Vanhan Kuninkaalantien katualueelle. Kun kaukolämmön putkia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaavoitettavan alueen uusi verkko tulee rakentaa uusien katujen yleisille alueille, tarvittava alue-energiakeskus pysäköintitalon yhteyteen ja kiinteistöjen energianjakokeskukset kortteleihin.

Energiaratkaisu
Yksityinen palautteenantaja visioi fossiilienergiavapaata aluetta pilottihankkeena. Tikkurila Oyj:n taho on itse neuvotellut energiaratkaisusta alueelleen Vantaan Energian kanssa. Eri vaihtoehtojen jälkeen on päädytty ratkaisuun alueellisesta kaukolämmöstä ja viilennyksestä CHC-lämpöpumppujen avulla.

Vantaan Energian oman vision mukaan yhtiö haluaa olla Pohjoismaiden johtava kierrätysenergiayhtiö vuoteen 2035 mennessä. Strategian mukaan yhtiö luopuu fossiilisten polttoaineiden käytöstä vuoden 2026 aikana. Maakaasu ja kivihiili korvataan sähkökattilan ja korkealämpölaitoksen tuotannolla sekä biokaasulla. Lisäksi on tarkoitus saattaa lämpökäsittely hiilineutraaliksi mahdollisimman nopeasti, mikä tarkoittaa hiilidioksidin talteenottoa CCS-järjestelmällä.[12]

Turvallisuusselvityslaitos

TUKES on lausunut Tikkurila Oyj:n turvallisuusselvityslaitokseen liittyen ensimmäisessä ja toisessa kuulemisessa OASista.

Tehdas on turvallisuusselvityslaitos ja sen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Merkittävin mallinnettu suuronnettomuusriski on tulipalo, jonka lämpösäteily ei aiheuta riskiä alueelle (asemakaava-alue 002494), mutta savukaasujen leviäminen alueelle on mahdollista. Tämän vuoksi rakennusten, erityisesti herkkien rakennusten, kuten päiväkodin ja koulun, ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Tästä on laadittu kaavamääräykset. Suurpalo on epätodennäköinen skenaario.

Päivitetyn OASin (002494 ja 002494va) myötä suunnittelualueeseen lisättiin koululle ajateltu Y-tontti, joka sijoittuu tehdasalueen länsipuolelle Heidehofintien varteen. Sijainti on lähellä Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia, jonka lämpösäteily tulipalossa onnettomuusselvitysten mukaan ulottuu 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Lausunnon mukaan koulun sijoituspaikkaa arvioitaessa on huomioitava säiliöfarmin ja siihen liittyvän purku/lastauspaikan tulipalon onnettomuusvaikutukset. Tulipalon lämpösäteilyltä voidaan myös suojautua kiinteillä suojarakenteilla. Tikkurila Oyj:ltä saadun viimeisimmän tiedon mukaan tehtaan piha-alueella sijaitsevista säiliöfarmeista luovutaan ja niiden luvat mitätöidään ennen rakentamista. Tällöin niihin liittyvät riskit poistuvat.

Koulusijoituksen arviossa tunnistetut keskeiset riskit liittyivät tehtaan toimintaan, raskaaseen liikenteeseen (Pelottomanpolulla koulun vieressä ja Heidehofintiellä) sekä kemikaalikuljetuksiin liittyvät riskit. Maankäyttöön liittyvinä ratkaisuina riskinarvioinnissa päädyttiin liikennejärjestelyihin, tehtaan piha-alueen järjestelyihin sekä maankäytön ulkopuolella tehtaan sisätilojen käytön järjestelyihin. Raskas liikenne tulee ohjata pois Pelottomanpolulta, sillä sitä pitkin kulkevat saatot koululle, minkä mahdollistaa uusi liittymä tehtaalle Heidehofintieltä. Lisäksi tehdasalueen järjestelyt mahdollistavat muutoksen: NC-säiliöfarmi poistuu, palavia nesteitä varastoidaan tehtaan kaakkoisessa tilassa, kaukana koulutontista. Tehdasalue on aidattu ja portitettu, jotta sivulliset eivät pääse alueelle. Muutoksista, jotka tulee tehdä ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa, on annettu vaiheistusmääräys: ” Korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehdyt ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi.

Melu, tärinä ja runkomelu

Melun, mahdollisten tärinän ja runkomelun haitat on selvitetty kaavaprosessin aikana ja ne on huomioitu kaavamuutoksessa. Tärinähaittoja ei selvitysten mukaan synny. Runkomeluriski on rataa lähempien rakennusten osalta, mikäli ne perustetaan kallio- tai paaluperustuksille. Tästä on laadittu määräys runkomeluhaitan vähentämiseksi Lprm 30 dB alle.
Meluhaitat ovat suurimmat pääradan ja Tikkurilantien vaikutusalueilla. Yli 65 dB:n julkisivumeluhaittaa ei alueella esiinny. Kaupungin meluasiantuntijan mukaan lentomelu asettaa korkeimmat vaatimukset kaavaan, josta on laadittu määräykset ulkokuoren äänitasoerosta ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, vähintään 28 dB. Lisäksi oleskeluparvekkeet tulee lasittaa, mikäli niihin kohdistuu yli 52 dB:n melutaso.
Helsinggårdin päiväkodin piha-alue ja päivitetyn OASin myötä kaava-alueelle ilmestyneen Y-tontin mahdollisen koulun pihan eteläinen osa tulee suojata Kuninkaalantien ja Heidehofintien katumeluilta meluestein. Koulurakennus on myös mahdollista sijoittaa siten, että

[12] https://www.vantaanenergia.fi/tietoa-meista/strategia/

meluhaitat estetään pihalta. Rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron tulee olla 30 dB rakennuksen eteläosassa.
Selvityksistä on kirjoitettu tarkemmin kappaleeseen 3.4 Selvitykset. Melukartat ovat selostuksen liitteenä. Tarvittavat ohjearvot melusta ja runkomelusta on kirjattu kaavamerkintöihin tai kaavakartalle. Lisäksi on sanallisia määräyksiä ohjearvojen täyttymiseen liittyen.

Rakennusperintö

Väritehtaan alueen merkittävimmät rakennusperintökohteet sijaitsevat tällä ensimmäisen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. Rakennusten kohtalo ratkaistaan osana asemakaavaprosessia. Rakennukset ovat oleellinen osa kaavan tavoitteita ja tukevat juurevan alueen kehittymistä. Rakennuksista on tehty rakennushistoriallisia selvityksiä ja kuntotutkimuksia ennen kaavatyötä ja kaavatyön aikana.

Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle mahdollisesti ulottuva rakentaminen, päiväkodin tontinosa, on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa viranomaisneuvottelussa 2.10.2023. Museovirasto mahdollisti kajoamisen. Koekaivaukset järjestettiin toukokuussa 2024 osana kaavaprosessia ja ne suoritti Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut. Merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena on mahdollista osoittaa kaavassa kyseinen tontinosa päiväkodin käyttöön. Muinaismuistoalueen rajausta tarkistettiin koekaivausten seurauksena pienemmäksi ja nyt päiväkodin tontinosa ei kuulu muinaismuistoalueeseen. Muinaismuistoalue, jonka osa osuu suunnittelualueelle, on merkitty kaavakarttaan ja siihen on liitetty määräys kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti.

Kaava-alueella sijaitsevat arvorakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on ollut kaavoituksen eri tavoitteiden yhteensovittaminen ja uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen siten, että otetaan huomioon kulttuuriarvot ja toteutettavuus yhdessä. Neuvotteluissa maanomistajan ja kaupungin kesken päädyttiin ratkaisuun, jossa vanha pääkonttori sekä rannan puoleinen laboratoriorakennus suojellaan. Ne sijaitsevat maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman, ”Tikkurilan kulttuurimaiseman”, osana ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö” -merkinnän osana. Ratkaisun myötä toinen laboratoriorakennuksista, joka ei sijaitse yhtä keskeisesti kaupunkikuvallisesti, mahdollistetaan purettavaksi ja siten sen arvot menetetään. Ratkaisu on seurausta korjaustarpeiden, toteutettavuuden ja taloudellisen yhtälön kompromissista. Kaavamääräyksillä on mahdollistettu suojeltavien pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen merkittävä kehittäminen, jotta niistä saadaan käyttöönsä turvalliset ja terveelliset rakennukset.

Pääkonttorin siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan huonokuntoisemman lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Asemakaavaratkaisulla on haluttu tukea vanhojen rakennusten korjausta ja käyttöönottoa laatimalla rakentamisen vaiheistusta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan kortteleiden 64107 ja 64153 suojeltava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ennen terassitalon käyttöönottoa.

Myös vanha tiilimuuntamo Kuninkaalantien varressa suojellaan. Edellisten lisäksi kaavan yhteydessä suojellaan eteläinen osa Tikkurilankosken padosta. Muuntamo ja pato ovat molemmat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä rakennelmia. Suojellut rakennukset ja rakennelmat merkitään sr-merkinnällä kaavakarttaan.

Viranomaisyhteistyö

ELYn ja Vantaan kaupungin kaavoituksen kuukausikokous 31.5.2024 käsitteli mm. Väritehtaan alueen suojelukysymyksiä. Kokouksessa päädyttiin siihen, että alueen suunnittelusta järjestetään viranomaisneuvottelu. Kokouksessa esitettiin tähän asti tehdyt suunnitelmavaihtoehdot rakennusperintökohteista, eli rannan kortteleista, joista kommentoitiin, että vaihtoehtoja on tutkittu hyvin. Suojelutarve ja rakennusten arvot on tunnistettu.

Väritehdas 1 -asemakaavamuutoksesta järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n edellyttämällä tavalla **viranomaisneuvottelu 31.8.2023.** Tapaamisen erityisiä sisältöjä olivat alueen kulttuuriperintökysymykset, luonto, vesihuolto, melu, tärinä ja maaperäkysymykset. Erityisesti ELY kommentoi edellä mainittuja seikkoja. ELYn mukaan uusi yleiskaava (A/TP) antaa hyvän lähtökohdan alueen kehittämiselle. Tehdasalueen rakennusten arvoja on hyvin selvitetty ja ne tulee turvata. Lisäksi uudis- ja täydennysrakentamisen tulee huomioida rakennettu ympäristö. Väylän lausuntoon melun huomioimisesta on hyvä yhtyä, ratikan ja pääradan melut tulee huomioida ja kunnioittaa yli 65 dB:n tilanteiden avautumissuuntaohjetta. Vesienhallinta vaikutti hyvältä. ei merkittävää tulvariskiä, kaavan toteutuksella voi jopa parantaa hulevesien imeytymistä. Pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon hulevesien hallintaratkaisuissa. Pilaantuneiden maiden mahdollisuus on tunnistettu. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyöhyke on 1 km. Mitä lähemmäksi tehdasta mennään, sen tiukemmaksi luvitus muuttuu. Tästä on syytä pitää oma palaveri.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin muinaismuistolain (295/1964) 13 § mukainen **viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa 2.10.2023.** Kokouksessa olivat paikalla kaupunginmuseo, Museovirasto ja asemakaavoitus. Asia liittyi kaavamuutosalueella sijaitsevaan päiväkotitonttiin, joka sijoittuu osin muinaismuistoalueelle. Jotta päiväkotitontti voitaisiin osoittaa käyttöönsä, tuli alueella järjestää koekaivaukset, johon Museovirasto antoi kajoamisluvan. Kaivaukset toteutettiin toukokuun 2024 alussa Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Kaivauksissa löydettiin ”vain muutamia pienialaisia ilmiöitä, eikä mikään viitannut 1700-lukua vanhempaan käyttöön alueella”.

Asemakaavamuutostyön yhteydessä järjestettiin viranomaisneuvottelussa mainittu **työpalaveri 12.1.2024 SEVESO**-sisältöihin liittyen. Kokouksessa olivat paikalla ELY, TUKES, Pelastuslaitos ja Tikkurila Oyj:n tahot sekä kaupungin asiantuntijat. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Palaveri järjestettiin erityisesti herkkien kohteiden, päiväkotien ja koulun, sijoittamista varten, mutta myös asumisturvallisuuteen liittyen. Kokouksessa käytiin läpi valmistunut raportti ensimmäiselle kaavarajaukselle, sen mukaan kaavamuutokselle ei ole esteitä. Yhteispalaverissa kävi ilmi, että läheisten rakennusten ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Asuinkerrostaloissa tämä toteutuu automaattisesti, herkissä kohteissa ominaisuus tulee erikseen määrätä. Tästä on laadittu kaavamääräykset YL- ja Y-tonteille.

Kun asemakaavamuutoksen rajat muuttuivat, teetettiin Seveso-selvitystä tarkentava **riskinarviointiselvitys** ja otettiin huomioon uusi tilanne, jossa on mukana tehdasalueen nykyiselle pysäköintialueen paikalle mahdollisesti sijoittuva koulu. Työpalaveri asiaan liittyen järjestettiin 27.1.2025 raportin tehneen Swecon ja kaupungin asiantuntijoiden ja Tikkurila Oyj:n tahojen kanssa. Palaverissa käytiin läpi uusi tilanne, jossa koulu sijoittuu vielä toimivan tehtaan viereen. Selvityksen mukaan tehdastoiminnan ja koulutoiminnan yhteensovittaminen on mahdollista tehtaan sisäisten, sen ulkoalueiden ja Heidehofintien liittymämuutosten jälkeen.

ELYn ja Vantaan kaupungin kaavoituksen kuukausikokous 12.2.2025 **käsitteli Väritehtaan turvallisuussisältöjä.** Kun asemakaavamuutoksen rajaus muuttui, muuttui herkkien kohteiden tilanne ja Tikkurila Oyj teetti Seveso-selvitystä edelleen tarkentavan riskinarviointiselvityksen. Valmistunut riskinarviointiselvitys käytiin ELY:n kuukausikokouksessa läpi yhdessä Seveso-selvityksen kanssa. Uudessa kaavamuutoksen rajauksessa Y-tontti ja sen mahdollinen koulu sijoittuu vielä toimivan tehtaan viereen. Riskinhallintatoimenpiteiksi tarvitaan tehtaan sisäisiä järjestelyjä, tehtaan alueen sisäisiä järjestelyjä sekä liikennesuunnittelun keinoja Heidehofintiellä. Tästä on laadittu kaavamääräys liittyen toimintojen vaiheistukseen; tehtaaseen liittyvät muutokset tulee olla tehdyt ennen Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa.

Viimeisimmän tiedon mukaan (05/2025) tehdasalueen molemmista säiliöfarmeista luovutaan ennen rakentamista ja niiden luvat perutaan. Täten säiliöfarmien aiheuttamat riskit poistuvat.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Tikkurilan Osaamiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävän liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 10.10.2022), otteita

- Vantaan maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää, mm.:
    - Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopolitiikalle alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
    - Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.
    - Edistämme laatua kaikenhintaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
    - Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet

- Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen, mm.:
    - Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua
    - Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme ja ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen
    - Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
    - Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus
    - Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
    - Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Vantaa on sitoutunut tavoittamaan hiilineutraaliuden 2030
- Resurssiviisauden tiekartan yksi painopiste on resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, mm.:
    - Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen
        - Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
        - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
    - Materiaalien elinkaari ja kiertotalous
        - Edistetään vähähiilistä rakentamista.
        - Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
        - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Väritehtaan alueen vihertehokkuusluvuksi on asetettu muuta Tikkurilaa korkeampi tehokkuusluku 1,0, sillä alueen rakenne pääosin maanvaraisine korttelipihoineen mahdollistaa tämän. Tämä on 0,1 muuta Tikkurilaa korkeampi luku. LPA- ja KTY-kortteleissa vastaavasti käytetään 0,1-arvoa tavallista korkeampaa tavoitetta Väritehtaan alueella.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset [13]

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

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

3.3.3 Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueesta innovatiivinen ja taloudellisesti kestävä alue, joka on myös teknisesti perusteltu ja toteutettavissa vaiheittain. Kaavarunkoalueesta järjestetyn suunnittelukilpailun tuloksia hyödynnetään alueen suunnittelussa.

3.3.4 Osallisten tavoitteet

OAS-palautteiden mukaiset tavoitteet on koottu tähän kohtaan. Tavoitteena on kiinnittää huomiota kävelyn ja pyöräilyn verkostoon, erityisesti yhteydet pysäkeille ovat oleellisia. Esimerkiksi kaupunkipyörätila tulee huomioida kaupunkitilassa. Vesihuolto tulee suunnitella uuteen rakenteeseen ja varata sille riittävästi tilaa ja merkitä tarvittavissa kohdin tilavaraukset kaavakarttaan. Vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia ja koulun vaikutukset vesihuoltoon tarkastella yhdessä HSY:n kanssa. Hankkeen energiaratkaisua tulee tarkastella ja kuvata. Sähkö- ja energiaputket ja kaapelit tulee huomioida tai siirtää sekä uudet suunnitella. Nykyisen muuntamon suojaetäisyydet tulee huomioida, samoin uusille etsiä sopivat paikat. Melu, tärinä ja runkomeluhaitat tulee selvittää ja ehkäistä. Koska alue sijaitsee vielä toimivan Tikkurila Oyj:n tehtaan nykyaikaisen teknologia-alueen läheisyydessä, tulee toiminnan seurauksena tulevat mahdolliset riskit huomioida ja yhteensovittaa. Päiväkotitonttien sijoittuminen muinaismuistoalueelle tulee tarkastella yhdessä Museoviraston kanssa ja järjestää tarvittavat kaivaukset kaavaprosessin aikana. Rakennusperintökohteet tulee huomioida ja tasapainottaa uudisrakentaminen säilyttämisen kanssa ja merkitä riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin.

3.3.5 Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää alueesta Tikkurilan keskustan tehokasta rakennetta jatkava kantakaupunkimaisen alue, jossa on monipuolisesti erilaisia asumisen mahdollisuuksia, työpaikkoja ja palveluita. Kaupungin palveluista alueelle sijoittuvat päiväkoti ja mahdollisesti koulu. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on monenlaisia toimintoja, ja alueen historia yhdessä jokiluonnon ja puistojen kanssa muodostaa rikkaan alustan kehittämiselle. Alueen avaaminen nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön ja osaksi Tikkurilan kaupunkirakennetta on tavoitteena. Erityisesti jokivarren aktivointi ja lisäpalveluiden tuominen alueelle kahviloinen, ravintoloiden ja muiden kivijalkaliiketilojen muodossa. Sujuvat liikenneyhteydet, Vantaan ratikan varren kehittäminen ja laadukas kävely-ympäristö tukevat viihtyisän ympäristön kehittymistä. Alueelle kehitetään monipuolista asuntokantaa ja asuntoja perheille. Jokiranta ja Kuninkaalanmäki ovat vehreää virkistysympäristöä. Liikkuminen on turvallista ja sujuvaa kaikilla kulkumuodoilla ja yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, ja asemalle ovat nopeat ja sujuvat. Vahva kestävyys rakentuu ekologiselle pohjalle, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys vahvistavat sitä ja taloudellinen kestävyys mahdollistuu näiden avulla.

[13] Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

3.4 SELVITYKSET

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, jotka vaikuttavat suunnitelmaan. Alle on tiivistetty oleellisemmat sekä kirjattu niiden myötä tulleet vaatimukset kaavalle.

Meluselvitys 13.2.2023, Väritehtaan alue, Tikkurila Oyj

Ramboll laati meluselvityksen koko kaavarunkoalueesta ja tarkennetun selvityksen Väritehdas 1 -alueen melulle altistuvista terassi- ja parvekeulkotiloista. Melukartat ovat liitteenä tämän selostuksen kohdassa ”9. Muu suunnitelma aineisto”. Kaupungin meluasiantuntijan mukaan melun mitoittavana tekijänä on lentomelu, jonka seurauksena on määräys rakennusten ulkokuoren äänitasoerosta ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan 28 dB. Lisäksi ulko-oleskelualueiden melu tulee huomioida. Oleskeluparvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB julkisivumelutaso, tulee lasittaa ja terassitalojen oleskeluun käytettävillä alueilla tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen. Helsinggårdin päiväkodin piha sijoittuu alueen rakennuttua melualueelle ja se tulee suojata meluesteellä, joka sijoittuu Kuninkaalantien katualueelle. Myös Heidehofintien Y-tontille mahdollisesti sijoittuvan koulun tai muun julkisen rakennuksen piha-alueen eteläisin osa tulee suojata meluesteellä, mikäli rakennusta ei asemoida pihaa suojaamaan ja rakennuksen eteläiselle osalle tulee määrätä julkisivun äänitasoero 30 dB. Rakennusala on sijoitettu siten, että rakennus todennäköisesti suojaa pihaa melulta.

Tärinä ja runkomeluselvitys 5.12.2023, Tikkurilan Väritehtaan alueen ak-muutos, Vantaa

Kaavamuutosalueella ei ole tehdyn selvityksen mukaan tärinäriskiä. Sen sijaan rataa lähimpänä sijaitsevien rakennusten alimmissa kerroksissa on tiukemman ohjearvosuosituksen L_{prm} 30 dB lievä ylitys mahdollinen kallio- tai paaluperustuksen tapauksessa. Selvitys suosittelee rataa lähimpinä olevien kortteleiden osalta mahdollisen runkomeluhaitan huomioimista kaavamääräyksellä. Kaavamääräyksiin laitetaan mahdollisen runkomeluhaitan ehkäisevä määräys ”Asemakaavamuutoksen läntisen reunan asuinrakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä runkomeluselvitys, joka sisältää runkomelumittaukset, tulokset ja ratkaisut mahdollisen runkomeluhaitan vähentämiseen raja-arvon Lprm 30 dB alle.”

Ympäristötekninen tutkimusraportti, Väritehtaan katualueet, Vantaa, AFRY, 12.8.2024
Ympäristötekninen tutkimusraportti, Tikkurilan Väritehtaan alue, Vantaa, AFRY, 30.7.2024

Tehdastoiminnan sekä Tikkurilassa toimineiden akkutehtaan ja lyijysulaton vuoksi maaperän mahdollisia epäpuhtauksia on kaavaprosessin aikana tutkittu. Yli kynnysarvon ylittävästi on metallien ja alemman ohjearvon ylittäviä C_{21}-C_{40} -öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Kynnysarvojen ylitykset ovat metallien osalta yksittäisiä ja lieviä. Arseenin osalta pitoisuudet eivät ylitä alueen luonnollisia taustapitoisuuksia. Asfaltoiduille katualueille tehdyissä tutkimuspisteissä löydettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjen raskaita jakeita, joka voi olla myös näytteeseen sekoittuneesta asfalttimurusta.

Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivuu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunnitelmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Kynnysarvomaat, jotka tulevat kaivettavaksi tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.

Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista koskevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Selvitysten tulokset on saatettu ELYn tietoon, jonka mukaan kaavaan on hyvä saada yleismääräys maaperän tilan selvittämisestä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakennusluvan myöntämistä. Kaavamääräyksiin laitetaan määräys maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa: ” Maaperän

mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.”

Väritehdas 1 -asemakaavan Seveso-selvitys, GAIA Consulting Oy, 24.1.2024

Väritehdas 1 -riskinarviointiselvitys, Sweco, 20.12.2024

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Tikkurila Oyj on teettänyt Seveso-selvityksen ja edelleen riskinarviointiselvityksen tilanteesta, jossa maalitehdas vielä toimii ja osa alueesta on rakentunut asumisen ja työpaikkojen sekä palveluiden kortteleiksi. TUKESin lausuman mukaan tehtaan toiminnan aiheuttamat riskit tulee huomioida koko sen ajan, kun tehdas vielä toimii. Riskinarviointityössä on arvioitu haasteet ja etsitty ratkaisut niiden selättämiselle. Ratkaisuina toimivat tehtaan sisäiset toiminnot, tehtaan alueen järjestelyt ja tehtaan liikenteen uudelleenjärjestelyt sekä ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollisuudet päiväkoti- ja koulurakennuksissa. Ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollisuudesta päiväkoti- ja koulurakennuksissa on laadittu kaavamääräys: ” Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen sattuessa päiväkotirakennuksen ja koulun ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.” Lisäksi kaavan vaiheistusmääräyksissä edellytetään tehtaalla tehtävien toimenpiteiden; tehdasalueen, tehtaan sisäisten ja uuden katuliittymän järjestelyjen suorittamista ennen koulun käyttöönottoa.

Viimeisimmän tiedon (05/2025) mukaan tehtaan säiliöfarmeista luovutaan ja niiden luvat perutaan ennen rakentamista, jolloin niiden aiheuttamat riskit poistuvat.

Fastböle, historiallisen ajan kyläntontin koekaivaus 6.-7.5.2024, tutkimusraportti, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut

Historiallisen ajan kyläntontin koekaivauksissa osin Fastbölen muinaismuistoalueelle sijoittuvan päiväkodin piha-alueella tutkittiin mahdollisesti säilyneitä kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita jatkotutkimustarpeen määrittämiseksi. Työtä tehtiin avaamalla koeojia sekä kaivamalla koekuoppia kaivinkoneella ja käsin. Tutkimuksessa havaittiin vain muutamia pienialaisia ilmiöitä, eikä mikään viitannut 1700-lukua vanhempiin löydöksiin. Kaupunginmuseon arkeologin mukaan selvityksen perusteella voidaan todeta, että jatkotutkimustarpeita kyseisellä alueella ei ole. Muinaisjäännösaluetta voidaan pienentää tutkimusalueen osalta ja kyseiselle kohdalle ei tarvita kaavamerkintää muinaismuistoalueesta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että on mahdollista sijoittaa päiväkotitontin pihaosa tälle alueelle. Muinaismuistoalue, joka jää kaava-alueelle, on merkitty sm-merkinnöin ja siitä on määräys ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021

Vanhaan pääkonttorirakennukseen (1960) liittyy laajennusosa, joka on rakennettu 1995. Merkittävin korjaustarve sekä alkuperäisissä osassa että laajennusosassa liittyy ulkoseinärakenteeseen.

Alkuperäisen osan haasteina on ulkoseinärakenteen epätiiveys, jonka vuoksi ulkoseinien mineraalivillaeristeessä havaitut epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin. Sisäpuolella on lisälämmöneristys, johon ei liity höyrynsulkua, jolloin ulkoilman epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin. Sisätilojen lämmin ilma voi kulkeutua rakenteeseen ja sen kosteus voi tiivistyä rakenteen sisään, mikä lisää kosteusvaurioriskiä. Ulkoseinien eristeissä ei todettu selkeää mikrobikasvua, mutta paikoin pieniä kosteusvaurioon liittyviä lajeja. Yhdestä kellaritilasta, joka oli selkeästi mikrobivaurioitunut, oli ilmayhteys ensimmäisen kerroksen toimistotiloihin, mutta epätiiveyskohdat on todennäköisesti korjattu. Lisäksi kellarikerroksen muovimaton alta mitattiin kosteuslukemia, jotka olivat lähellä viitearvoja. Ilmanvaihdossa oli puutteita, rakennus oli alipaineinen. VOC-yhdisteiden ja pölyn tutkimuksissa löydettiin tuloilmakanavan pölynäytteessä sinkki- ja rautaoksidipölyä. Alkuperäisessä osassa suositellaan parantaa ulkoseinärakenteen kosteusteknistä toimintaa lisäämällä höyrynsulku. Lisäksi ulkovaipan sisäkuoren ilmantiiveyttä suositellaan parannettavaksi, jotta epäpuhtaudet eivät kulkeudu ulkoa sisäilmaan. Kaikkia rakenteita ei ole tutkittu, esimerkiksi alapohjan, maanvastaisten seinien tai vesikaton kuntoa ei ole selvitetty.





Kuvapari edellisellä sivulla: Alkuperäinen pääkonttori vuodelta 1960 ja alla vuoden 1995 tilanne laajennusosineen, kuvalähde ”Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021, sivu 8”

Laajennusosassa merkittävin sisäilman laatuun vaikuttava puute on ulkoseinärakenteiden epätiiveys, jonka vuoksi mineraalivillaeristeen epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisäilmaan ja heikentää sen laatua. Ulkoseinärakenteissa neljässä näytteessä oli selkeä mikrobikasvu ja yhden huonetilan muovimatossa samoin. Vauriot ovat ulkoseinissä todennäköisesti seurausta vesitiiveyden puutteista, ulkopuolelta pääsee kosteutta rakenteeseen. Puutteita on erityisesti ikkunapeltien kaadoissa, kellarin ikkunoiden yläpuolen eristeiden sääsuojauksessa ja maanpinnan kallistuksissa rakennuksen vierellä. Ilmanvaihdossa on puutteita, havaitut mineraalivillakuidut ovat peräisin joko IV-järjestelmästä tai alakaton levyistä. Reikätiilillä akustoivat seinät keräävät pölyä. Laajennusosan ja alkuperäisen osan kellarin väliseinän rakenteessa on todettu sementtilastuvillaeristelevyä, joka on mikrobivaurioitunut ja jossa on jonkin verran PAH-yhdisteitä sisältävä bitumisively. Tällä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia sisäilman laatuun, sillä rakenteen sisäpinnassa on 155 mm betonia, mutta riski on läpivientien ja epätiiveyskohtien kohdissa.

***

Asemakaavaprosessin myötä päädyttiin ratkaisuun, jossa vanhan pääkonttorin alkuperäinen osa suojellaan sr-merkinnällä ja sen myöhemmin rakennettu lisäsiipiosa ja vastaanottorakennus mahdollistetaan purettaviksi. Räätälöidyt asemakaavamääräykset mahdollistavat pääkonttorirakennuksen mittavat kunnostus- ja kehittämistoimet, jotta siitä saadaan terveellinen ja turvallinen rakennus käyttöönsä. Siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Asemakaavan eri tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja toteutettavuuden vuoksi on mahdollistettu heikkokuntoisemman lisäosan purkaminen. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät. Vastaanottorakennus

puretaan, sillä kaupunkirakenteessa halutaan avata uudelleen kulkuyhteys sekä näköyhteys Vernissalta kohti Gjutarsia.



Kuva: Rannan puoleinen tutkimuskeskusrakennus, Vantaan kaupunginmuseo, J. Vihervirta. CC BY 4.0, Finna.fi

Rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus, rakennukset 54 ja 55, Tikkurila Oyj, 14.3.2023, Ramboll

Tutkimuskeskusrakennuksista on teetetty monia sen kuntoa tarkastelevia tutkimuksia, joista viimeisin on sen sisäilmatekninen kuntotutkimus. Selvityksen tutkimuskohteina olivat Tikkurila Oyj:n kaksi tutkimus-/laboratoriorakennusta. Alla on kuvattu merkittävimmät haasteet.

Ulkoseinien haasteena on ulkoseinän ja ikkunoiden välissä olevan rakenteen mineraalivillan epäpuhtaudet ja kosteus eristekerroksessa. Epätiiveyskohdista rakenteeseen päässyt kosteus on aiheuttanut sekä eristeelle että puuosille rasitusta ja aiheuttanut laaja-alaisia mikrobivaurioita ja lahovaurioita. Toimenpide-ehdotuksena ulkoseinille on niiden tiivistyskorjaus sekä vaurioituneiden lämmöneristeiden uusiminen, mikä edellyttää elementtien ulkopinnan purkamista.

Ulkoseinän ja ikkunoiden liittymissä on epätiiveyskohtia. Ikkunoiden osissa havaittiin kosteusjälkiä, lahovaurioita, maalin lohkeilua ja pintavaurioita. Epätiiveyskohdissa oli ilmavirtausta sisäänpäin ja eristeenä toimiva mineraalivilla oli tummentunut ja likaantunut. Rakenteen sisäpinnasta puuttui kosteutta eristävä kerros ja sisätila oli alipaineinen, mikä voimistaa vuotoja. Toimenpiteiksi ehdotetaan ikkunarakenteiden tiivistyskorjausta, nauhaikkunarakenteiden uusimista kokonaisuudessaan vastaamaan voimassa olevaa ohjeistusta ja ikkunoiden uusimista ilmatiiviiksi.

Alaslaskettujen sisäkattojen yläpuolisessa tilassa havaittiin epäpuhtauksia, pölyä ja mineraalivillan kuituja. Kuitumäärät ylittivät paikoin raja-arvot. Rakennuksen suuren paine-erot ulkoilman kanssa voimistivat rakenteiden epäpuhtauksien kulkeutumista epätiiveyskohdista sisäsuuntaan. Johtopäätöksien mukaan yläpohjan eristeiden epäpuhtaudet pääsevät vuotokohdista sisäilmaan heikentämään sitä. Toimenpiteenä ehdotetaan pintojen puhdistamista, mineraalivillapintojen pinnoittamista ja tummentuneiden eristeiden uusimista sekä yläpohjan ja ulkoseinän tiivistyskorjausta.

***

Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päätyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus suojellaan. Räätälöidyillä asemakaavamääräyksillä on mahdollistettu rakennuksen mittavat kunnostus- ja kehittämistoimet, joilla siitä saadaan käyttöönsä terveellinen ja turvallinen rakennus. Toinen laboratoriorakennuksista mahdollistetaan purettavaksi.

Tikkurilan Väritehdas, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise

Väritehdas 1 -asemakaavamuutoksen alueesta laadittiin ilmastovaikutusten arviointi, jossa verrattiin perusratkaisua (ajalle tyypilliset käytännöt) ja selvityksen mukaista vähähiilistä ratkaisua (hiilijalanjäljen katto 16 kg CO2e/k-m2/a). Ilmastovaikutukset arvioitiin 50 vuoden jaksolle, alkaen vuodesta 2027.

Perusratkaisussa ilmastopäästöistä 57 % aiheutuu sen rakentamisvaiheessa (vaihe A) ja 37 % käyttövaiheessa (vaihe B). Selvityksen mukaan suurin päästöjä aiheuttava tekijä oli rakennukset ja tontit, niiden rakentaminen ja ylläpito, 65 %. Energian ja liikenteen osuudet arvioitiin kohtalaisiksi, 14 % ja 13 %. Lisäksi esirakentaminen tuotti 7 % osuudella päästöjä. Kun perusratkaisua ja vähähiilistä verrattiin, päädyttiin ilmastovaikutuksiin 21,5 kg CO2e/k-m2/a ja 18,7 kg CO2e/k-m2/a. Tässä ero syntyi pääasiassa hiilijalanjäljen katon vaikutuksista. Suurin päästöosuus molemmissa ratkaisuissa oli rakennuksilla ja tonteilla. Molemmilla oli sama hiilikädenjälki, -2,01 kg CO2e/k-m2/a.

Jokainen rakentamisvaiheen osa-alue on tarkasteltu tarkemmin. Rakennukset ja tontit -osa-alueen mukaan merkittävin osa päästöistä tulee tuote- ja rakentamisvaiheesta, 10,6 kg CO2e/k-m2/a ja 88 % tulee maanpäällisistä osista.

Tikkurila Oyj on neuvotellut alueen energiaratkaisusta Vantaan Energian kanssa. Tulos oli kaukolämmön ja CHC-lämpöpumpuilla tehtävän viilennyksen yhdistelmä. Liikenteen suhteen sijaitaan yhdellä parhaista uusien alueiden sijainneista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja vuorottaispysäköintimahdollisuus vähentää pysäköintipaikkamäärätarvetta. Energian ja liikkumisen päästöprosentteihin ei ole mahdollista tätä suuremmin vaikuttaa. Tästä johtuvista syistä kaavamääräyksiin on lisätty kestävyys-sisältö, jossa on koko alueeseen, mutta erityisesti asuintonttien ja -rakennusten rakentamiseen liittyviä kestävyysmääräyksiä. Määräyksillä on tarkoitus hillitä rakentamisesta seuraavia päästöjä ja lisätä hiilivarastoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehdot, jotka yhdistyvät asemakaavatyössä: Parklife ja Kaupunki, luonto, elämä, värit

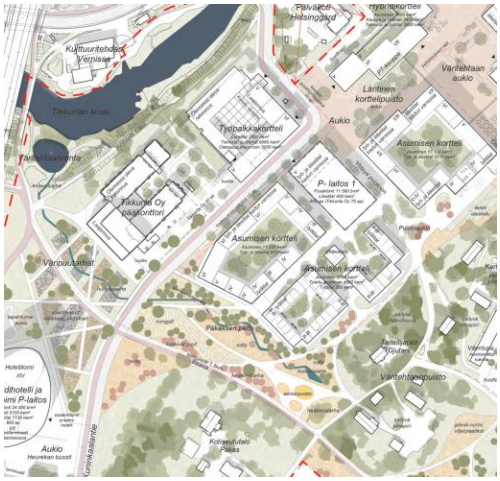
Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu on tehty kansainvälisen suunnittelukilpailun vaiheessa, jossa viidestä osallistujatahosta voittajiksi selviytyi kaksi työryhmää, ”Parklife” sekä ”Kaupunki, luonto, elämä, värit”.

Parklife

Parklife-ehdotuksen tekijöinä olivat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen. Koko alueen suunnitelmassa leimallista oli pienimittakaavainen, kylämäinen kokonaisuus ja olemassa olevan ympäristön ja infran hyödyntäminen. Korttelit muodostuvat vaihtelevan korkuisesta rakenteesta ja teollinen rakennuskanta rikastuttaa aluetta: raakatilat toimivat monikäyttöisinä hybrideinä. Koulu on sijoitettu Heidehofintien ja Markusaksenpuiston yhteyteen. ”Keravanjoesta muodostuu kantakaupungin keskellä kulkeva jokipuisto.” Alueen identiteetti rakentuu jokipuiston, teollisen toiminnan ja maatalouden kulttuuriympäristön yhdistelmästä. Kaupunkirakenneratkaisussa yhteys Fastbölen mäeltä kohti Keravanjokea on avattu uudelleen ja Keravanjoki ja Fastböle muodostavat tikkurilalaisten yhteisen olohuoneen. Lähestymissuuntia alueelle on monia, mm. Vernissansillan ympäristö keskustasta saapumisen yhteytenä ja Kuninkaalansilta tunnistettavine rakennuksineen. Kantakaupunkimaisen tiheä kulkuverkosto ja uudet kävelyn ja pyöräilyn reitit tarjoavat reittejä ja yhdistävät alueen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kuvaotteet seuraavalla sivulla Väritehdas 1:n kohdasta, Parklife- ja Kaupunki, luonto, elämä, värit -ehdotukset, suunnitelmat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy työryhmineen.





Kaupunki, luonto, elämä, värit

Kaupunki, luonto, elämä, värit -ehdotuksen tekijänä oli Arkkitehtitoimisto NOAN Oy työryhmineen. Työlle tyypillistä ovat tehokkaat umpikorttelit, jotka reunustavat urbaaneja pääakseleita. Kaupunkirakenne koostuu kolmesta kokonaisuudesta, pääradanvarren työpaikkojen ja toimistojen alueesta, pohjoisesta keskustamaisesta kokonaisuudesta sekä etelän pienimittakaavaisemmasta rakenteesta. Koulu on sijoitettu Heidehofintien ja Markusaksenpuiston ympäristöön, kuten Parklifessakin. Rakennettu ympäristö reunustaa jokirantaa ja ”Väritehtaanpuistoa” Fastbölen mäellä. Myös tässä työssä on avattu yhteys Fastbölen mäeltä kohti idän kulttuuriympäristöjä. Uusia siltoja on kolme, yksi pohjoiseen, kaksi itään.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksen ratkaisu perustuu kilpailuvoittajien (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy) töistä tehtyyn, kaupungin teettämään yhdistelmätyöhön sekä sitä jatkokehittäneeseen viitesuunnitelmatyöhön, jota on työstänyt Arkkitehtitoimisto NOAN Oy Tikkurila Oyj:n konsulttina. Työtä on myös ohjannut DEAS Asset Management Finland -kiinteistökehitysyhtiö (myöhemmin Fokus Nordic) yhteistyössä kaupungin kanssa.

Suunnittelukilpailun voittajat, kaksi erilaista työtä, on pyritty yhdistämään niiden parhaita puolia hyödyntäen tässä asemakaavamuutostyössä. A&R:n ”Parklife” ehdotuksen kylämäisyys ja pienipiirteisyys on tuonut työhön harjakattoisen, pittoreskin ja pienimittakaavaisen ympäristön, NOANin ”Kaupunki, luonto, elämä, värit” taas keskustamaisen, tehokkaan ympäristön ja puolisuljetut korttelit. Moni asia ehdotuksissa oli ratkaistu samoin, kuten pehmeä,

ruutukaavainen kaupunkirakenne, koko alueen pääaukion paikka, kävelypainotteinen akseli ratikkapysäkiltä kohti Tikkurilan asemaa, osa silloista, jokiranta ja alueen vihreä ydin sekä koulun sijainti. Nämä kaksi lähestymistapaa eroineen ja samankaltaisuuksineen löytävät toisensa Väritehdas 1:n asemakaavamuutoksessa.



Näkymä alueelle Kuninkaalantien sillalta saavuttaessa, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella 002494 muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli sekä osat Tikkurila Oyj:n teollisuustontista sekä osia kaupungin omistamista puistoalueista asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikkumisen ja virkistyksen alueiksi. Vaiheasemakaavalla radanvarren pysäköintialueesta pieni kiilamainen osa siirtyy kaduksi ja viheralueeksi.

Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta kaduksi ja viheralueeksi. Osan kohdalle osuvat kaavamerkinnät päivitetään. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaalantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m2, josta 35 m2 puistoaluetta, loput katualuetta. Kiilamaisella alueella sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää toisaalle kiinteistön alueella.

Asemakaavamuutoksessa Keravanjoen rantavyöhykkeen TK-kortteli (teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muuttuu kahdeksi C-korttelikSi (Keskustatoimintojen korttelialue), joiden väliin sijoittuu pihakatu. C-kortteleihin sijoittuvat suojeltavat vanha pääkonttori ja rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus sekä molempiin kortteleihin terassitalot sekä 12-kerroksiset muuta rakennetta korkeammat massat. Pysäköinti täällä on ratkaistu osin kannen alle, osin alueen pysäköintilaitokseen. Kivijalkaan ja rannan puoleisiin tiloihin edellytetään liiketiloja mm. ravintolakäyttöön.

Teollisuustontin (T, teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue) luoteinen, rakentamaton osa muuttuu AP-, AK-, LPA-, KTY- ja Y-alueiksi, joille sijoittuu pienimittakaavainen pientalokortteli (AP), asuinkerrostalokorttelit (AK), joihin sijoittuu myös liiketilaa ja toimistorakennus

(KTY), pysäköintilaitos (LPA) sekä päiväkotirakennus (Y) Fastbölen alueen reunaan. Kuninkaalantien varren kivijalkaliiketiloihin ja rannan puoleisiin liiketiloihin edellytetään mm. kahvila- ja ravintolatiloja. Pysäköintilaitos palvelee alueen kortteleita lukuun ottamatta päiväkotia ja koulua. Heidehofintien varteen, nykyisen tehtaan pysäköintialueen paikalle, T-kiinteistön ja osin Markusaksenpuiston reuna-alueelle, sijoittuu Y-tontti, johon on mahdollistettu koulu tai muu julkinen rakennus. Alueita nivovat yhteen joki ja yleiset puistoalueet sekä kadut. Väritehtaanranta, Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto reunustavat kaava-aluetta sen länsipuolella. Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä.

Alueen läpi kulkee Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea johtuen syvällä kulkevasta infrasta, joka tulee saada tontilta katualueelle. Kuninkaalantie on kokoojakatu, jonka kautta pääsee ajamaan Tikkurilantieltä Heidehofintielle. Katua kulkevat mm. bussit. Sen reunoilla on kivijalkaliiketilaa palvelevat kadunvarsipysäköintipaikat. Kuninkaalantieltä johtavat tonttikadut korttelirakenteeseen ja alueen reunoilla ovat pienimittakaavaiset kävelylle, pyöräilylle ja huollolle ja hitaalle ajolle tarkoitetut pihakadut ja pyöräilyn ja kävelyn reitit (pp).

Mittakaava on tehokkaimmillaan Kuninkaalantien varressa, johon sijoittuvat myös liiketilat ja kadunvarsipysäköinti. Mittakaava laskee kohti jokea ja kohti Fastbölen mäkeä. Kulttuuriympäristön ääreen sijoittuvat matalat pientalo- ja päiväkotikorttelit ovat puurakennuksia ja sopeutuvat modernilla tavalla alueen perinteiseen puuarkkitehtuuriin. Fastbölenmäen pohjoinen reuna jatkaa pienimittakaavaista ympäristöä ja niveltyy tehokkaampaan rakenteeseen vähitellen kohti Kuninkaalantietä nousevien massojen myötä.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutos mahdollistaa asumista noin 1000 asukkaalle. Asuntorakentamista ohjataan asuntotyyppijakaumaohjauksella: korkeintaan 30 % yksiöitä, vähintään 30 % kolmioita tai tätä suurempia. Työpaikkakerrosalaa on uudisrakentamisesta 21 %, koko alueen kerrosalasta 19 % (pois lukien palvelutontit (Y)). Aluetehokkuus asemakaava-alueella on 0,9.

Asemakaavamuutos sisältää yhteensä 69 830 k-m2 rakennusoikeutta. Määrä kasvaa nykyisestä 35 518 k-m2. Työpaikkarakentamisen määrä laskee 22 747 k-m2, mikäli C-korttelit toteutuvat asumisena. Aluetehokkuus on 0,9. Asumisen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

C – Keskustatoimintojen korttelialueet, 1,07 ha, rak.oikeus 22 420 k-m2, tehokkuusluku 2,1.

AK – Asuinkerrostalojen korttelialueet, 0,98 ha, rak.oikeus 27 870 k-m2, tehokkuusluku 2,8.

AP – Asuinpientalorakennusten korttelialue, 0,23 ha, rak.oikeus 1 190 k-m2, tehokkuusluku 0,5.

KTY – Toimitilarakennusten korttelialue, 0,20 ha, rak.oikeus 9 750 k-m2, tehokkuusluku 4,8.

LPA – Autopaikkojen korttelialue, 0,23 ha, ~340 autopaikkaa

Y – Julkisten rakennusten korttelialue (64156), 0,57 ha, 2 100 k-m^2, tehokkuusluku 0,4.

Y– Julkisten rakennusten korttelialue (64103), 1,14 ha, 6 500 k-m^2, tehokkuusluku 0,6.

VP – Puistot, pinta-ala yhteensä 3,3 ha

Autopaikat

Asuminen, kerrostalot: 1/130k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa

Asuminen, pientalot: 1/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto

Opiskelija-asunnot: 1/400 k-m2

Liiketilat: 1/180 k-m2

Toimistot: 1/100 k-m2

Päiväkoti: 16 saattopaikkaa ja 12 työntekijöiden paikkaa tontilla

Koulu: 1/300 k-m2 tai käyttäjätoimialan erillisen selvityksen mukaan

Asuminen / Normin lisäksi tulee osoittaa vieraspysäköintiä 1/1500 k-m2 sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten 1/5000 k-m2

Liikkumisesteisten paikat sisältyvät kerrostalorakentamisen perusmitoitukseen, paikkoja varataan perusmitoituksen mukaisesta määrästä 2 ap / alkava 2500 k-m2, jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500–5000 k-m2.

Pyöräpaikat

Asuminen, kerrostalot: 1/30 k-m2, kuitenkin vähintään 2 pp /asunto

Asuminen, pientalot: 1/30 k-m2

Opiskelijat: 1/20 k-m2

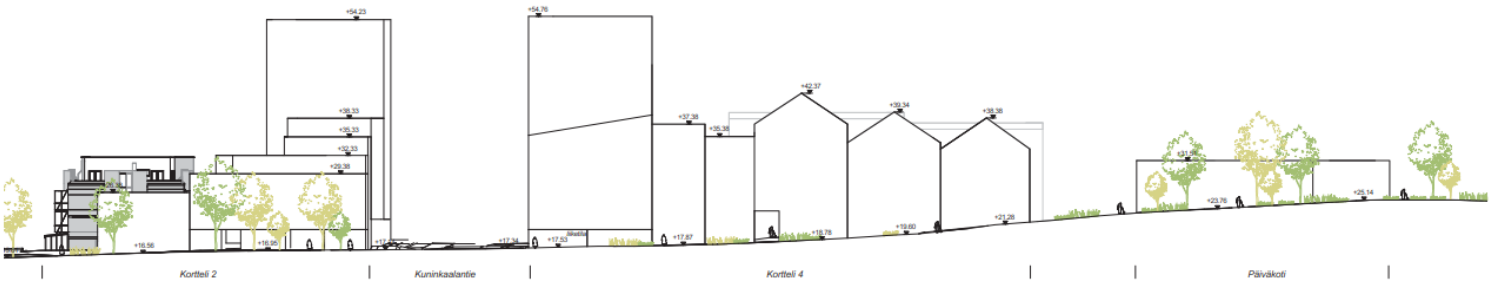
Toimistot: 1/50 k-m2

Liiketilat: 1/30 k-m2

Päiväkoti: saatto 1 pp / 10 tilapaikkaa ja henkilökunta 1 pp / 3 henkilökuntahlöä

Koulu: 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp /3 työntekijää

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN



julkisivu B-B

Kuvassa alueleikkaus rantavyöhykkeen laboratoriorakennukselta kohti päiväkotia, ote Påkaksenpellon suunnasta kohti itää, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Kaavan on tavoitteena tarjota monipuolisia asumisen vaihtoehtoja laadukkaassa kaupunkiympäristössä ja rakentaa korkeatasoista kaupunkia Tikkurilan keskustan kupeeseen joen varteen. Uusi asuinalue ammentaa alueen monipuolisesta historiasta, johon kuuluvat sekä puutalot Fastbölen kylästä sekä tehtaan toimintaan liittyvät rakennukset joen rannalla. Laatu näkyy vanhojen rakennusten säilyttämisenä uudessa käytössä sekä kylärakentamisen että teollisenhistorian aiheiden hyödyntämisessä rakentamisessa ja ulkotilojen suunnittelussa. Kaavaratkaisu määrää vaihtelevista rakennus- ja korttelityypeistä, puistoista, yhteispihoista, arkkitehtuurin mittakaavasta ja materiaalien laadusta, kattomuodoista sekä asukkaiden kaupallisista ja julkisista palveluista.

Uuden koulun ja päiväkodin tonteiksi soveltuvat alueet yhdistyvät puistomaiseen ympäristöön ja ovat helposti saavutettavissa kävellen. Keskeisen kadun varteen ja joen rantaan on määrätty kivijalkaliiketiloja, ravintoloita ja kahviloita. Arvokkaita rakennuksia ja puita on määrätty säästettäväksi.

Alueen eteläreunaan sijoittuu pientaloja, jotka muodostavat kokonaisuuden historiallisten rakennusten kanssa. Viidestä muusta kaupunkimaisemmasta korttelista kaksi sisältää myös suojeltavia rakennuksia yhdessä uusien terassitalojen kanssa, yhdessä korttelissa sijaitsee koko aluetta palveleva pysäköintilaitos ja toisessa toimitilarakennus. Korkeammat rakennukset sijoittuvat kortteleiden kulmiin toimien maamerkkeinä ja tarjoavat hienoja näköaloja muun

muassa jokimaisemaan ja puistoihin. Kaikissa kerrostalokortteleissa vaihtelevat kerrosluvut ja kattomuodot rikastavat kokonaisuutta.

Kaavamuutosalue on kaupunkikuvaltaan elävä. Erilaisia materiaaleja, pintakäsittelyjä ja julkisivujen aukotuksia sitoo yhteen yhtenäinen, punasävyinen, väritys. Väri antaa tälle ensimmäiselle Väritehtaan alueen ”kaupunkikylälle” vahvan identiteetin. Alueen mittakaava on vaihteleva ja katutasoon ja kattomaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota: se vaihtelee terassikatoista harjakattoihin. Ylimpien kerrosten asuntoihin saa liittää ullakkotason tiloja. Mittakaava laskee kohti jokea ja kohti Fastbölen mäkeä. Tehokkainta rakentaminen on Kuninkaalantien varressa. Katua kehystävät kivijalkaliiketilat ja kadunvarsipysäköinti. Kivijalkakerros korostuu muita kerroksia korkeampana, luo elävää katukuvaa ja tuo mielenkiintoa kävelijän näkymiin. Varastotiloja on mahdollista sijoittaa kellarikerroksiin ja esimerkiksi väestönsuojia keskittää korttelikohtaisesti, mikä vapauttaa maantasokerrosten sijainteja ikkunallisille tiloille.

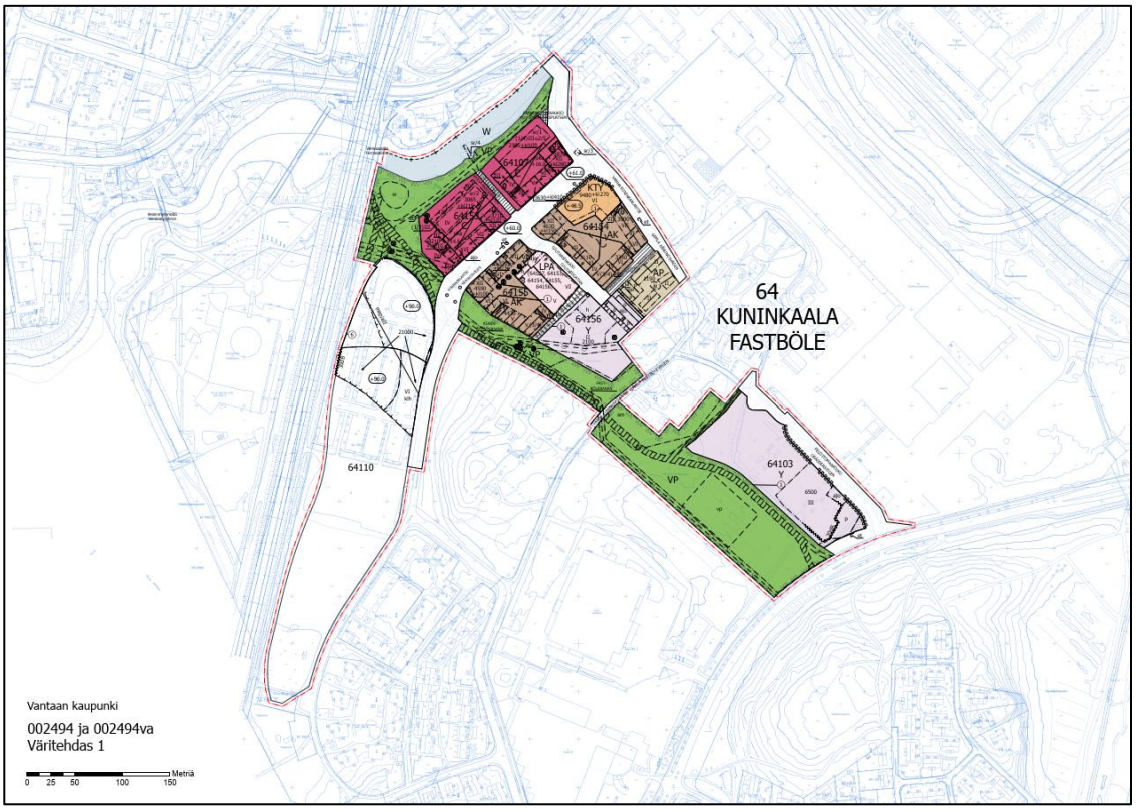
Uudisasuinrakennusten kestävyyteen ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Tarkoituksena on käyttää vähäpäästöisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja. Koko alueella rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, materiaalien kestäviä, pitkäikäisiä, huollettavia ja kierrätettäviä. Asuinrakennusten runko- ja julkisivumateriaaleiksi on määrätty kestäviä ja vähäpäästöisiä vaihtoehtoja. Pientalorakennukset ovat puurakenteisia. Rakennuslupaa varten tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma ja energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018 tai vastaava. Energiatarve tulee tuottaa osin uusiutuvilla energiamuodoilla. Tilajaon tulee mahdollistaa muunneltavuus ja monikäyttöisyys, mikä tukee rakennusten pitkäikäisyyttä. Julkisivurakenteiden tulee suojata viistosateelta erityisesti kaakkois-etelä-lounaisjulkisivuilla, josta valtaosa sateesta Vantaalla tulee. Jäähdytystarve tulee minimoida rakenteellisilla ratkaisuilla ja/tai kasvillisuudella ja passiivisia aurinkosuojaimia tulee suosia, näin minimoidaan energiatarvetta viilennyksessä. Puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä suositellaan rakentamisen eri osissa hiilivaraston kartuttamiseksi. Pihojen ja kasvikattojen rakenteissa tulee hyödyntää biohiiltä hulevesien määrän ja laadun hallinnoimiseksi. Kiertotalous on huomioitu edellyttämällä purkulupahakemuksen liitteeksi selvitystä purkumateriaalin käytöstä rakennusosina tai kierrätyksestä materiaaleina. Mahdollisesti poistettavan maan tilalle tulee hyödyntää uudelleenkäytettävää maata.

Asumisen monipuolisuus tekee alueesta houkuttelevan monelle. Rakennustyypit vaihtelevat pientaloista erilaisiin kerrostaloihin; lamellitaloihin, korkeampiin näköalataloihin ja terassitaloihin. Näiden rakennusten asuntojen lisäksi valikoimaa monipuolistavat suojeltujen rakennusten mahdolliset asunnot, jotka ovat uniikkeja, samoin ensimmäisten kerrosten omaterassiset tai -pihaiset asunnot ja ylimpien kerrosten kattoasunnot. Kooste asuntotyypeistä kuvituksineen löytyy vaikutustenarvioinnin osana sivulta 62.

Rakentaminen on sovitettu rikkaaseen kulttuuriympäristöön. Jokivarsi on maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö. Fastbölenmäen muinaismuistoalue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokasta kylämaisemaa. Kokonaisuus on osa maakunnallisesti merkittävää Tikkurilan kulttuurimaisemaa. Rakentamisen mittakaava madaltuu kohti rantaa ja samoin kohti Fastbölen mäkeä ja huomioi kulttuuriympäristöt.

Asuinkortteleiden ja päiväkodin ja Y-tontin mahdollisen koulun vihertehokkuusluku on 1,0. Pysäköintitalolla ja toimistotalolla on omat lukunsa, 0,7 ja 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Asuinpihoista tulee suunnitella yhteiskäyttöisiä, mikä tukee yhteisöllisyyden kehittymistä. Niille sijoitetaan myös vieras- ja huoltopysäköintipaikat tukemaan sujuvaa asioimista korttelissa.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista. Nostopaikat sijaitsevat katutilassa.



4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on maankäytöltään monipuolinen. Kortteleista löytyy C-, AK-, AP-, KTY-, LPA- ja Y-merkintöjä. Lisäksi aluetta reunustavat runsaat virkistysalueet ja jokiranta. Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta kaduksi ja viheralueeksi. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaalantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m2, josta 35 m2 puistoaluetta, loput katualuetta. Kiilamaisella alueella sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää toisaalle kiinteistön alueella. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain ja sanallisesti kaavan sisältö.

4.3.1 Korttelialueet

C, Keskustatoimintojen korttelialue (Korttelit 64107 ja 64153)

Keravanjoen ja Kuninkaalantien väliin sijoittuu kaksi keskustatoimintojen korttelia. Korttelit toivottavat tervetulleeksi alueelle. Rannan puolelle sijoittuvat suojeltavat rakennukset, vanha pääkonttori sekä toinen laboratorio- ja tutkimuskeskusrakennuksista. Tutkimuskeskurakennuksen katolle saa rakentaa yhden, sisäänvedetyn lisäkerroksen. Molempiin suojeltaviin rakennuksiin liittyy uudisterassitalo, joka L-muotoisena nousee rannan kolmesta kerroksesta Kuninkaalantien varteen kuuteen tai seitsemään kerrokseen ja päättyy sitten 12-kerroksiseen, muuta rakennetta korkeampaan osaan. Terassitaloja kattavat kasvikatot. Korkeammilla osilla rakenteessa korostetaan alueen akseleita, itäisimmällä Kuninkaalantien saapumiskohtaa sekä keskellä olevalla tornilla näkymäyhteyttä Vernissalta joen yli kohti Gjutarsia. Läntistä 12-kerroksista rakennusta on viistetty sen yläkerroksista, jotta sen profiili antaa kevyemmän vaikutelman.

Kortteleiden pihat ovat itäpäistään avoimia. Pihat on määrätty käytettäväksi yhteispihoina. Vihertehokkuus on 1,0. Pihojen alle sijoittuvat kansipysäköinnit, joihin ajetaan Kuninkaalantieltä uudisrakennusmassojen läpi. Paikkoja on yhteensä enintään 80 ja ne ovat nimettyjä. Osa paikoista sijoittuu rakennusrungon alle, pääosa pihakannen alle. Muut pysäköintipaikat

sijoitetaan alueen pysäköintilaitokseen LPA-tontille kortteliin 64155.

Rakennusoikeus C-kortteleissa yhteensä on 21085 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille ja 1335 k-m2 liiketiloille, joista suojeltavassa pääkonttorirakennuksessa on pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 2380 ja liiketilaa 100 k-m2 ja tutkimuskeskusrakennuksessa 3285 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja liiketilaa 215 k-m2. Yhteen lasketut neliöt ovat 22 420 k-m2. Pinta-ala on 10 666 m2. Yhteenlaskettu tonttitehokkuus on 2,10.

C-kortteleiden arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja viitata alueen lähiympäristön teolliseen historiaan muodonannoltaan ja detaljoinneiltaan. Näin pyritään aikaansaamaan identiteetiltään omaleimainen ja vahva alue. Rakennuksen rungon tulee olla vähäpäästöistä betonia, tiiltä, harkkoa, puuta tai metallia. Samoin julkisivut on määrätty kestäviksi; vähäpäästöistä tiiltä, puuta, metallia tai lasia. Koska Väritehdas 1 -alue on punainen kylä, on korttelin pääväriksi määrätty punainen ja sen tehosteväreiksi sininen ja neutraalit värisävyt. Sisäpihoilla on mahdollista käyttää vaaleampia sävyjä kuumenemisen hillitsemiseksi. Väripaletti juurtuu suojeltujen rakennusten väreistä. Kadunpuolen parvekkeiden tulee olla kaupunkimaisia, sisäänvedettyjä - osin sisäänvedetyt ja erkkerit on kuitenkin mahdollistettu. Pihanpuolella parvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli. Porttikongit johtavat kortteleihin ja niihin ja kortteleiden muihin sisääntuloihin on integroitu taidettu tuomaan kiinnostavuutta ja lisäämään yhteisöllisyyden tunteen kehittymistä. Kaksi vieras/huolto/kotipalvelun -pysäköintipaikkaa tulee sijoittaa pihalle, niistä toinen liikuntaesteisten mitoituksella.



Näkymä saapumisesta alueelle: Kuninkaalantien sillalta etelään, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

C-kortteleiden asuntotyypit ovat monipuolisia. Mikäli suojellut rakennukset muutetaan asunnoiksi, saa niihin teollista henkeä huokuvia asuntoja. Yhteispihan äärelle pihatasoon voi sijoittaa asuntoja, joihin liittyy pihaterassi tai eduspiha, niin suojeltuihin rakennuksiin kuin uudisrakennuksiin. Terassitalon kattotasoille saadaan terassiasuntoja ja korkeammissa, 12-kerroksisissa osissa, rakennuksen kulmiin sijoittuvia, kahteen suuntaan avautuvia näkymäasuntoja, joista on näköyhteys joelle.

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue (Korttelit 64154 ja 64155)

Kuninkaalantien ja Fastbölen reunan kortteleiden väliin sijoittuu kaksi kantakaupunkimaista kerrostalokorttelia (AK), joista toiseen sijoittuu myös pysäköintilaitos LPA-tontille, toiseen myös toimistotalorakennus KTY-tontille. Lisäksi Kuninkaalantien varteen sijoittuu liiketiloja molempien kortteleiden ensimmäiseen kerrokseen. Osaan kortteleista vaaditaan vaihteleva kattomuotoja. Kumpaankin kortteliin sijoittuu myös kaavarungon tavoitteiden mahdollistama

”paikoin korkeampi rakennus”, joilla korostetaan lähestymistä alueelle Vernissansillan suunnasta sekä akselia kohti Gjutarsia Fastbölenmäellä. Asunnoista avautuu maisemia kaupunkiin ja jokimaisemaan. Läntistä 12-kerroksista rakennusta on viistetty yläosasta kevyemmän vaikutelman luomiseksi

Rakennusoikeus AK-kortteleissa on yhteensä asumiselle 27 390 k-m2, liiketilat yhteensä 480 k-m2, yhteensä 27 870 k-m2. Pinta-ala on 9834 m2. Yhteenlaskettu tehokkuus on 2,83.

AK-kortteleiden, kuten C-kortteleidenkin, arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja viitata alueen lähiympäristön teolliseen historiaan muodonannoltaan ja detaljoinneiltaan. Näin pyritään aikaansaamaan identiteetiltään omaleimainen ja vahva alue. Porttikongit johtavat kortteleihin ja niihin on integroitu taidettu tuomaan kiinnostavuutta ja lisäämään juurevuutta ja yhteisöllisyyden tunteen kehittymistä. Rakennuksen rungon tulee olla vähäpäästöistä betonia, tiiltä, harkkoa, puuta tai metallia. Samoin julkisivut on määrätty kestäviksi; vähäpäästöistä tiiltä, puuta, metallia tai lasia. Kortteleiden kadunpuolen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Pihanpuolella parvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli. Koska Väritehdas 1 -alue on punainen kylä, on korttelin pääväriksi määrätty punainen, ja sen tehosteväreiksi sininen ja neutraalit värisävyt. Sisäpihoilla on mahdollista käyttää vaaleampia sävyjä kuumenemisen hillitsemiseksi. Pihat on määrätty käytettäväksi yhteispihoina. Vihertehokkuus on 1,0. Neljä vieras/huolto/kotipalvelu -pysäköintipaikkaa tulee sijoittaa molempiin kortteleihin, näistä puolet liikuntaesteismitoituksella. Muut pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen.

AK-korttelin asuntotyypit ovat myös monipuolisia. Kortteleiden vahvuus on niiden yhteisissä sisäpihoissa. Maantason asunnoilla on oma terassi, eduspiha tai parveke, jolta on pääsy maantasoon. Kortteleiden eteläreunassa on omaovisten asuntojen vyöhyke. Näihin asuntoihin liittyy eduspiha pihakadun ja pyöräilyreitin varressa. Asuntoihin on pääsy myös porrashuoneesta tai sisäpihalta, mikäli ne ovat läpitalon asuntoja. Myös kattokerroksessa, ylimmässä kerroksessa, on mahdollisuus kiinnostavien asuntojen suunnitteluun. Erillisiä ullakoita ei sallita, mutta ullakon, joka liittyy ylimmän kerroksen asuntoon, saa rakentaa. Harjakattojen muotoa on tarkoitus hyödyntää ylimmän kerroksen asuntojen suunnittelussa.



Havainnekuvassa koko alue pohjoisesta katsoen. Etualalla rannan C-korttelit, keskellä aluetta AK-korttelit. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

KTY, Toimitilarakennusten korttelialue (Korttelissa 64154)

KTY-tontti AK-korttelissa on tarkoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-ja liiketiloja, tuotantotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja, kokoontumis-, majoitus-, opetus-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja varten. Rakennuksen on määrä olla monenlaisiin eri käyttötarpeisiin muuntuva. Myös tämän rakennuksen rakentamisen tulee olla

kestävää ja rakennuksen viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan. Rungon ja julkisivun materiaalien tulee olla kestäviä ja vähähiilisiä. Pohjakerroksesta osan tulee avautua katualueille ja näihin osiin tulee sijoittaa liiketiloja ja tonttia palvelevia yhteistiloja. Ensimmäinen kerros on vähintään 6-metriä korkea kadun puolella ja pihapuolella sen saa jakaa kahdeksi kerrokseksi. Sisäänkäynnin tulee olla näyttävä. Tontin tulee täyttää vihertehokkuus 0,9. Rakennusoikeus tontilla on toimitilarakennukselle 9480 k-m2 ja 270 k-m2 liiketiloille. Tontin koko on 2038 m2. Tonttitehokkuus on 4,78. Liiketilojen pysäköinti on sijoitettu LPA-tontin laitokseen tai vaihtoehtoisesti ne voi toteuttaa tontille yhteen tai kahteen kellarikerrokseen. Tontilla on ulkovarastointi kielletty.

AP, Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialue on puurakennusten kokonaisuus Fastbölen pohjoisella rinteellä. Rakennukset sijoittuvat lomittain maastoon. Talot voi toteuttaa monella eri pientalorakennustyypillä, kuten rivi-, pari- tai omakotitaloina. Jokaisella asunnolla on oma asuntopihansa, lisäksi korttelissa on yhteispiha. Kokonaisuuteen on mahdollista sijoittaa 11 asuntoa. Rakennukset sijaitsevat Fastbölen muinaismuistoalueen vaikutusalueella ja ne tulee suunnitella ympäristöönsä sopeutuviksi, mutta myös arkkitehtuuriltaan moderneiksi rakennuksiksi. Kaavamääräyksessä mainittu tunnelmallisuus viittaa mittakaavan lisäksi detaljointeihin, materiaalien käsittelyyn ja rakennusmassan ratkaisuihin. Esimerkiksi kadunvarren pidempi rakennusala on ajateltu siten, että pitkä massa on katkaistu sisäänvedolla, joka korostaa pientä mittakaavaa. Pihanpuolella on yksi rakennusala kolmiasuntoiselle rivitalolle ja toinen rakennusala tätä pienemmälle pari- tai omakotitalolle, jonka voi sijoittaa joko Vanhan Kuninkaalantien suuntaisesti tai vaihtoehtoisesti tontin etelärajan myötäisesti. Harjakattoisten rakennusten räystäiden tulee olla avoräystäitä ja tekniset tilat tulee sijoittaa katonlappeen alle. Kerrosluku on kaksi (II). Rakennusten värien tulee olla punaisen eri sävyjä. Samoin kuin C- ja AK-kortteleissa, tulee kadunpuolen parvekkeiden olla sisäänvedettyjä.

Vihertehokkuus on 1,0 ja pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä, esimerkiksi kivituhkaa, liuskekivilaattaa tai muuta kulttuuriympäristöön soveltuvaa. Asuntojen edustat saa kivetä. Pysäköintipaikkoja tontilla on 14, ja mikäli paikkoja tarvitaan enemmän, on ne osoitettu LPA-tontille laitokseen. Rakennusoikeus AP-alueella on yhteensä 1190 k-m2. Tontin koko on 2267 m2. Pientalokorttelialueen tehokkuus on 0,52.



Havainnekuva pientalokorttelin eteläisestä laidasta. Asuminen lomittuu Fastbölen arvokkaan kylämaiseman kanssa ja luo viihtyisän, pienimittakaavaisen ympäristön. Oikealla puiden takana maalarimuseo Konungsin mailla. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Y-tontit yleisten rakennusten korttelialueilla

Y-tontti korttelissa 64156

Kaavamuutosalueella on kaksi yleisten rakennusten tonttia. Y-tontti korttelissa 64156 sijaitsee samassa korttelissa kuin pientalojen korttelialue. Kuten AP-tontti, sijaitsee tämäkin tontti Fastbölenmäen pohjoisella reunalla. Sen on ajateltu palvelevan päiväkotia, mutta käyttöä ei ole määräyksissä rajattu tarkemmin, mikä mahdollistaa kaavan pitkäikäisyyden. Rakennuksen

arkkitehtuurin tulee rakentua arkkitehtuuriltaan moderniksi, mutta samalla herkäksi osaksi Fastbölen kulttuuriympäristöä. Rakennuksen rakenteet ja julkisivu ovat puuta. Värityksen tulee soveltua Fastbölen ympäristöön. Mahdollisissa, sopivissa kohdissa rakennusta tulee ensimmäisen kerroksen olla avoin ja toiminnallinen. Rakennuksessa tulee olla harja- tai lapekatto ja avoräystäät eikä teknisiä tiloja saa sijoittaa katon yläpuolelle. Sijainti lähellä SEVESO-laitosta tarkoittaa sitä, että rakennuksen ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Lisäksi kaava määrää, että ”korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehdyt ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi”.

Rakennusoikeus kaavakartalla on 2100 k-m2, tontti 5682 m2. Tonttitehokkuus on 0,4.

Tontilla sijaitsevat varastot on suositeltu rakennettavan osaksi rakennusta, itsenäisinä ne tulee kattaa kasvikatolla. Pihaa koskevat tavallista tarkemmat määräykset, koska sijaitaan kulttuurialueella. Leikki- ja ulkoiluvälineet tulee suunnitella pitkäikäisiksi ja kulttuuriympäristöön sopiviksi. Aidan tulee olla punaruskea kolmilanka-aita. Vihertehokkuus on 1,0 ja kasvillisuuden tulee tukea avoimen kulttuuriympäristön piirteitä. Rakennuksen pysäköinti on mitoitettu päiväkotikäytön tarpeisiin, tontille sijoittuu 16 saattopaikkaa ja 12 työntekijöiden pysäköintipaikkaa. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/10 tilapaikkaa ja 1 pp/3 työntekijää.

Havainnekuvassa näkymä koko alueesta etelästä päin. Etualalla Fastböle ja sen pohjoispuolella päiväkodin ja pientalojen tontit, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.



Y-tontti yleisten rakennusten korttelialueella 64103

Heidehofintien varren Y-korttelin/tontin on ajateltu palvelevan koulua, mutta käyttöä ei ole määräyksissä rajattu tarkemmin, mikä mahdollistaa kaavan pitkäikäisyyden. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja tunnelmallista ja sopeutua Fastbölen mittakaavaan. Julkisivujen tulee olla puuta ja julkisivujen värityksen tulee soveltua Fastbölen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Katon tulee olla harja- tai lapekatto. Maantasokerroksen tulee soveltuvin osin antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

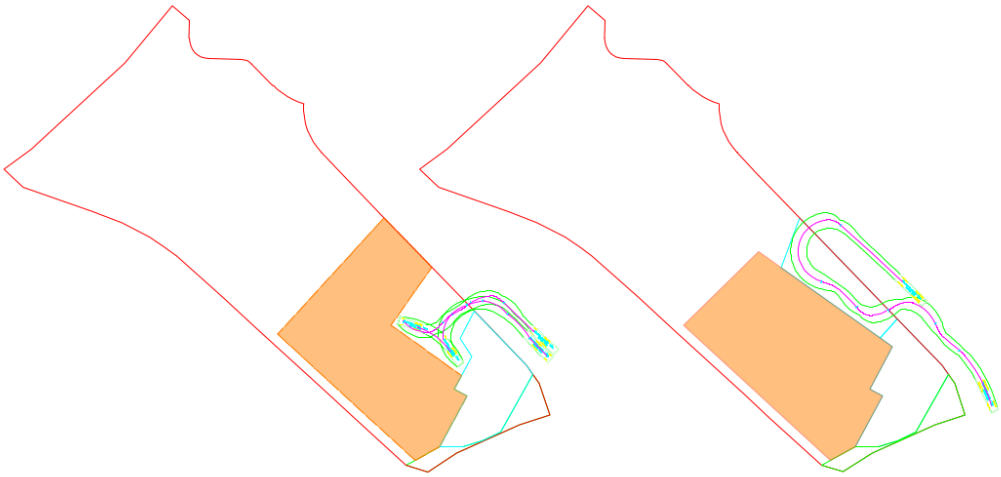
Tontille on turvalliset kulkuyhteydet baanan kautta ja Markusaksenpuiston alueelta. Saattoliikenne ja muut ajoyhteydet järjestetään Heidehofintien suunnasta Pelottomanpolun kautta.

Rakennuksen pihan tulee täyttää vihertehokkuus 1,0. Mikäli tontti toteutuu koululle, on sen kentän mahdollista sijaita ensimmäisessä vaiheessa Markusaksenpuistossa. Mikäli koulun rakentaminen vaiheistetaan, voidaan ensimmäisessä vaiheessa sijoittaa koulun kenttä Markusaksepuistoon kaavakarttaan merkitylle paikalle. Lopputilanteessa kenttä tulee siirtää

koulun tontille. Markusaksenpuiston kentän voi silloin ennallistaa niityksi tai muuttaa palsta- tai laatikkoviljelyalueeksi. Pysäköintipaikkoja koulun pihalle tulee sovitusti ajankohtaisen tarpeen mukaan, minkä määrittelee käyttäjätoimiala tai ajankohtaisen pysäköintinormin mukaan, mikä nyt on 1/300 k-m^2.

Tontin sijainti lähellä SEVESO-laitosta tarkoittaa sitä, että rakennuksen ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Vaiheistusmääräyksissä on ohjattu tehdasalueen muutokset tehtäviksi ennen tontin rakennuksen käyttöönottoa. Rakennusoikeus kaavakartalla on 6500 k-m2, tontti 11368 m2. Tonttitehokkuus on 0,57.

Mahdollisen koulun rakennusala on merkitty väljäksi, jotta jatkosuunnittelussa on vapaus valita huoltoajon ratkaisu. Alla on kaksi mahdollista vaihtoehtoa, joista toinen yksisuuntaisesti ajava (oikea) ja toinen tontilla peruuttava ratkaisu (vasen). Oranssi ala kuvaa mahdollista rakennusalaa eri vaihtoehdoissa. Rakennus suojataan katumelulta sen eteläpäästä ja mikäli lopullisessa vaiheessa koulun oleskelupihaa sijoittuu tontin eteläosaan, tulee sekin suojata katumelulta meluestein.



Kuvassa mahdollisen koulun huoltoajoratkaisuvaihtoehdot. Huoltoajo tulee ratkaista rakennusalan sisällä.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Pääosa asuin- ja työpaikkarakennusten pysäköinneistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Pysäköintipaikkojen lisäksi rakennukseen sijoittuu kunnallisteknisiä tiloja. Kerrosluku laitoksessa on V ja VI. Yhteys pysäköintitaloon on Gjutarsinkadulta. Pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa yhteensä noin 340 kappaletta.

Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vaiheittain, kaavamääräyksen mukaan ”pysäköintilaitos LPA-tontilla tulee toteuttaa kerralla tai vaiheittain siten, että laitoksessa on koko ajan käytettävissä riittävä määrä pysäköintipaikkoja viimeistään 2 vuoden kuluttua kunkin

pysäköintilaitosta käyttävän rakennuksen valmistuttua. Mahdolliset tarvittavat väliaikaiset pysäköintipaikat tulee osoittaa erikseen”.

Pysäköintilaitos palvelee alueen asuin- ja työpaikkakortteleita. Se on mahdollista toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä, jolloin laitokseen osoitettavista paikoista saa tehdä 20 % määrällisen vähennyksen. Tämä edellyttää sitä, että alueen toimipaikkarakentaminen toteutuu (KTY).

Laitoksen julkisivuista on määrätty tarkemmin, niiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja innovatiivisia, lisäksi julkisivujen tulee ehkäistä valo- ja meluhäiriöt asuinrakennuksiin ja pihalle. Kivijalkakerroksesta tulee muodostaa mielenkiintoinen visuaalisin keinoin. Vihertehokkuus on 0,7. Kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee kattaa kasvikatolla, vaihtoehtoina ovat aurinkopaneelit, yhteiset urheilukentät ja viljelylaatikot. Latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin paikkoihin ja 25 % niistä tulee toteuttaa heti käytettävissä oleviksi.

Liikennealueet

Suunnittelualueen katuverkko on pehmeä ruutukaava ja alueen läpi kulkee kokoojakatu Kuninkaalantie, jota pitkin kulkevat bussit. Kuninkaalantietä siirretään sijansa verran kohti jokea ja Vanha Kuninkaalantie jää sijoilleen. Muut kadut ovat uusia tonttikatuja ja pihakatuja. Lisäksi alueella on pyöräilyn reittejä ja ulkoilureittejä.

Kadut

Kuninkaalantie kulkee kaava-alueen pohjoisosassa koillislounassuunnassa alueen läpi. Se on kokoojakatu, jonka varressa on tilaa kävelijöille, pyöräilijöille, pysäköinnille/istutuksille/bussipysäkeille ja autoille. Lisäksi kadunvarressa on kadunvarsipysäköintiä. Kuninkaalantietä siirretään sijansa verran kohti jokea, jotta nyt tontilla kulkeva viemärirasite siirtyisi katutilaan.

Vanha Kuninkaalantie kulkee kohti Fastbölen mäkeä kaava-alueen itäreunalla. Se jää sijoilleen, mutta pohjoinen osa siitä rakennetaan kaduksi, jossa on tilaa kävelijöille ja ajoneuvoliikenteelle.

Kylämyllynkuja on pihakatu, joka kulkee vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen välistä kohti rantaa. Tätä yhteyttä pitkin on mm. huoltoajoa rannan kortteleihin.

Gjutarsinkatu on Kuninkaalantieltä kohti kaakkoa kääntyvä katu, joka johtaa YL-tonttia kohti. Siinä on pieni mutka, joka hidastaa tonttikadun liikennettä. Katu palvelee asutusta, pysäköintitaloa ja päiväkotia.

Konungsinpolku on pihakatu, joka alkaa YL- tontin kulmalta ja kulkee kohti koillista. Pihakadun kautta on pääsy itäkautta AK-korttelin huoltoajoon sekä AP-korttelin pysäköintiin.

Påkaksenkuja on puistomainen, pp-merkitty, katuyhteys. Se kulkee yleisten toimintojen tontin sekä LPA- ja asuinkorttelitontin välissä. Reitti johtaa kohti Kuninkaalanbaanaa Påkaksenpellon läpi ja on tarkoitettu pyöräilyn ja kävelyn käyttöön.

Aukio

Pääkonttorinaukio sijoittuu Kuninkaalansillan kupeeseen sen länsipuolelle, vanhan pääkonttorin itäpuolelle. Aukio on kolmiomainen ja muodostaa näyttävän julkisen tilan alueelle

saavuttaessa.

Pelastuksen nostopaikat

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista. Nostopaikat sijaitsevat katualueilla.



Kuvassa nostopaikkaesimerkit punaisella omaehtoisessa pelastautumisessa. Koko katujen ajoväylä toimii nostopaikkana.

Virkistysalueet

Puistoalueita (VP) on asemakaavamuutosalueella noin 3,3 hehtaaria. Suunnittelualueen virkistysalueille tulee pieniä muutoksia. Väritehtaarannassa baanan linjaus muuttuu hieman katusiirtojen vuoksi. Tästä syystä asemakaavaan liitettiin vaiheasemakaava. Pieni osa pääradan varren nykyisestä pysäköintialueesta muutetaan kaduksi ja puistoksi. Yy-tontin tällä kohdalla sijaitsevat kaavakartan osat päivitetään. Muita muutoksia alueelle ei tehdä, rakennusoikeus säilyy.

Påkaksenpelto kapenee hieman AK-asuinkorttelin ja päiväkodiksi ajatellun YL-tontin myötä, mutta siihen liitetään nykyinen yleinen pysäköintialue, LP-alue, joka muuttuu osaksi puistoa ja jää osaksi AK-korttelin alle. Påkaksenkuja johtaa näiden kahden korttelin välistä ja jatkuu ulkoilureittinä Kuninkaalanbaanalle Påkaksenpellon läpi.

Markusaksenpuistoon mahdollistetaan väliaikainen mahdollisen koulun kenttä, jonka voi myöhemmässä vaiheessa ennallistaa niityksi tai muuttaa viljelypalsta- tai viljelylaatikkoalueeksi. Väritehtaanranta säilyy ennallaan, mutta sille sijoittuu kuitenkin yksi uusi muuntamo. Markusaksenpuiston itä- ja pohjoisreunasta osa muutetaan koululle suunnitellun tontin osaksi. Uusi Markusaksenpolku rakennetaan yhdistämään Pelottomanpolkua ja Kuninkaalanbaanaa koulutontin pohjoispuolella.

Kuninkaalanbaana on jo rakennettu baana osana virkistysaluetta. Sitä vähäisesti muutetaan

Kuninkaalantien risteyskohdassa Kuninkaalantien kadun siirron vuoksi. Tarkoituksena on kehittää turvallinen risteys. Baana jatkaa matkaansa Vernissansillalta Väritehtaanrannan kautta Påkaksenpellon reunalle ja siitä Markusaksenpuistoon ja Heidehofintien reunaan ja siitä kohti itää.

Markusaksenpolku on uusi ulkoilureitti Fastbölen kylän eteläpuolella virkistysalueella. Se johtaa Kuninkaalanbaanalta Pelottomanpolulle eteläisen Y-tontin (64103) pohjois-/luoteispuolitse.

Vesialue W, Kaavamuutosalueesta osa on Keravanjoen vesialuetta. Keravanjoki on ekologinen runkoyhteys ja se säilyy kaavamuutosalueella muuttumattomana. Tikkurilankosken pado suojellaan.

Suojelualueet

sm-muinaismuistoalue

Fastbölen muinaismuistoalue on merkitty karttaan sm-merkinnällä ja siihen on liitetty sanallinen määräys. Ensimmäiset historialliset merkinnät Fastbölestä ovat vuodelta 1540, kylässä oli neljä taloa. Karttaan Fastbölen tontti on merkitty vuonna 1708. Tonttimaa on pysynyt samassa käytössä nykyaikaan asti. Suuri osa sen rakennuksista on suojeltu asemakaavalla.

Muinaismuistoalueen aluerajausta tarkistettiin asemakaavaprosessin aikana järjestettyjen kaivausten jälkeen. Merkittäviä löytöjä ei tehty. Tarkistettu rajauksen osa on merkitty karttaan. Rajauksesta poistettu osa on kaavassa osoitettu päiväkodin pihamaaksi Y-merkinnällä. Kaivaukset tehtiin tarkasti koko päiväkodin ja muinaismuistoalueen yhdessä kattamalle alueelle. Muinaismuistoalueen rajaus on tarkistettu karkeasti edellistä rajausta pienemmäksi.

Sr-merkityt rakennukset ja rakennelmat



Pääkonttorirakennus ja uusi parvekejulkisivu melua torjumaan, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Sr-1 / Vanha pääkonttorirakennus on valmistunut 1960 ja sen on suunnitellut Woldemar Baeckman. Sen on rakennuttanut aikoinaan Oy Schildt & Hallberg Ab. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kellaritasolla on (kolmas) osakerros rinteessä. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotettu rakennus sisältää edustavuusarvoja sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Lisäksi sillä on kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla Kerävanjoen varrella ja ympäristöarvo osana tehdasaluetta.

Rakennus tulee suojella ja sille on asetettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Rakennus on merkitty kaavakartalle merkinnällä (1/4) III u2/5 ja kerrosneliömetrejä on 2380 pääkäyttötarkoituksen toiminnalle, jonka lisäksi on vaadittu 100 k-m2 liiketoiminnalle (kl), yhteensä 2430 k-

m2. Kartan kerroslukumerkintä tarkoittaa käytännössä sitä, että kellaritason osakerrokseen, joka avautuu kohti rantaa, saa sijoittaa 254 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (kahvila- ja ravintolatilaa tai muuta liiketilaa), toinen kerros 871 k-m2 ja kolmas kerros 948 k-m2 ja ullakolle saa sijoittaa 407 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavaprosessin myötä rakennus on kaavassa suojeltu sr/1-merkinnällä. Yhdessä kaupunginmuseon, kaupungin ja hankkeen kanssa on määritelty kaavamääräykset, jotka mahdollistavat merkittävät kehittämistoimenpiteet siten, suojeltu rakennus tulee säilyttää, mutta siihen saa tehdä muutoksia, jotka mahdollistavat rakennuksen kunnostuksen uuteen käyttötarkoitukseen.

Rakennus sijoittuu C-kortteliin, mikä tarkoittaa, että sen käyttötarkoituksen voi muuttaa esimerkiksi asumiseen, erilaisiksi toimitiloiksi, palveluiksi tai majoitukseen. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kulttuurihistorialliset arvot säilyvät, lähtökohtana alkuperäisten osien käyttäminen ja uusiminen, jos ne ovat käyttökelvottomia, ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisina. Itäpääty, kattokaltevuus, ikkunoiden horisontaalijako ja länsipäädyn piippu tulee säilyttää. Parvekejulkisivu on mahdollistettu melun vuoksi, sen tulee sopeutua arkkitehtuuriin. Ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuunnassa. Rakennuksen itäpään ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa ravintolatila. Länsipään kellaritason osakerrokseen tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja/tai yhteistiloja. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa lapekaton yläpuolelle.

Vanhan pääkonttorin uudempi siipiosa on mahdollista purkaa. Lisää ratkaisusta kappaleessa 3.4 Selvitykset. Siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Sr 2 / Tutkimuskeskus- tai laboratoriorakennukset ovat vuosilta 1985 ja 1988. Niiden suunnittelija on Kaarina Löfström Yhteissuunnittelu Oy:stä. Rakennuttaja on ollut Tikkurilan väritehtaat Oy. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotetut rakennukset sisältävät harvinaisuusarvoja, edustavuusarvoja, alkuperäisyysarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta. Sen muut arvot ovat kaupunkikuvallisia - ja ympäristöarvoja.



Kuva: Rannan puoleinen laboratoriorakennus, lisäkerros katolla ja uusi terassiosa ensimmäisessä kerroksessa, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Laboratoriorakennuksista rannan puoleinen on kaavassa suojeltu sr/2-merkinnällä. Yhdessä kaupunginmuseon, kaupungin ja hankkeen kanssa on määritelty kaavamääräykset, jotka mahdollistavat merkittävät kehittämistoimenpiteet kuitenkin siten, että suojeltu rakennus tulee säilyttää, mutta siihen saa tehdä muutoksia, jotka mahdollistavat rakennuksen kunnostuksen uuteen käyttötarkoitukseen.

Rakennuksen saa korottaa yhdellä sisäänvedetyllä kerroksella ja rannan puolelle saa tehdä

lasitettuja terasseja. Toisen laboratoriorakennuksista saa purkaa.

Tutkimuskeskus on merkitty kaavakartalle merkinnällä (1/3) III ja uudislisäosalle, jonka saa rakentaa rakennuksen katolle, on merkitty kerrosluku IV. Rannan puolen lisäosat on merkitty kerrosluvulla I. Kerrosneliömetrit on merkitty kokonaisuutena 3065 ja kl 215 k-m2 ja mahdollisille rannan lisäosille on merkitty omat kerrosneliömetrimäärät tämän lisäksi, 170 ja 50 k-m2. Kokonaiskerrosneliömetrit jakautuvat seuraavasti: kellari 392, ensimmäinen (1082) ja toinen kerros (1066) ja neljännen kerroksen uudislisäosa 740 k-m2. Rannan lisäosat ovat yhteensä 220 k-m2.

Rakennus sijoittuu C-kortteliin, mikä tarkoittaa, että sen käyttötarkoituksen voi muuttaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kulttuurihistorialliset arvot säilyvät, lähtökohtana alkuperäisten osien käyttäminen ja uusiminen, jos ne ovat käyttökelvottomia, ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisina. Suojellun rakennuksen julkisivuissa tulee säilyttää porrashuoneen ikkunat, ovet ja parvekkeet, julkisivujen ikkunoiden leveys, vahvoina julkisivuaiheina hahmottuvat tiiliset ilmastointihormit sekä osa ikkunoiden yläpuolisista aurinkosuojista siten, että ne hahmottuvat kokonaisuuksina. Sisätilojen huonejaossa tulee säilyttää porrashuone, kierreporras ja keskikäytävä. Alkuperäiset portaat käsijohteineen tulee säilyttää. Turvallisuusnäkökohtien tulee täyttyä nykymääräysten mukaisesti.

Katolle saa rakentaa sisäänvedetyn lisäkerroksen. Rannanpuoleiseen maantason osakerrokseen ja/tai sen edessä sijaitsevaan laajennusosaan tulee sijoittaa vähintään 215 k-m2 liiketilaa, joihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen laajennuksen katon yläpuolelle.

Asemakaavaprosessin myötä päädyttiin ratkaisuun, jossa toinen, rakennusperintökohteeksi arvotettu, laboratoriorakennus mahdollistetaan purettavaksi. Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päätyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus suojellaan. Asemakaava sisältää rakentamisen vaiheistuksen liittyvän määräyksen, jolla halutaan varmistaa että vanhat suojeltavat rakennukset kunnostetaan uuteen käyttöön ja säilyvät ennen kuin ne ehtivät vaurioitua liikaa.

Laboratoriorakennuksen ja vanhan pääkonttorin yhdistävä matala vuoden 2004 vastaanottorakennus mahdollistetaan purettavaksi. Avoin väli avaa kaupunkirakenteeseen vanhan näköyhteyden Vernissalta kohti Gjutarsia.

Sr 3 / Tiilimuuntamo



Kuva: Tiilimuuntamo, kuva Andreas Koivisto

Kuninkaalantien varressa sijaitsee tiilinen, neliönmuotoinen muuntamo. Sen suunnittelija on E. Juslin ja sen on rakennuttanut Oy Schildt & Hallberg Ab. Se on todennäköisesti 1960-luvun alkupuolelta, muuntamon mallipiirustus on vuodelta 1958. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyypillisyysarvo, alkuperäisyysarvo, historiallinen todistusvoimaisuus sekä muuna arvona kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla. Tiilimuuntamo on kaavassa suojeltu sr/3-merkinnällä. Se on esimerkki laadukkaasta hyötyrakentamisesta ja säilynyt alkuperäisasussaan. Kaupunkikuvallisesti se sijoittuu merkittävään paikkaan alueen sisääntulon

yhteyteen.

Sr 4 / Tikkurilankosken pato, eteläinen osa



Kuva: Tikkurilankosken padon eteläpää, kuva Terhi Kuusisto

Tikkurilankosken pato on osittain purettu pato. Se on vuodelta 1912 ja osa Keravanjoen rantavyöhykkeen maisemaa. Pato muodostaa Vernissatehtaan kanssa merkittävän 1900-luvun alun teollisuudesta kertovan kokonaisuuden. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyypillisyysarvo, edustavuusarvo, alkuperäisyysarvo ja historiallinen todistusvoimaisuus.

Padon eteläinen osa on kaavamuutosalueella. Tämä eteläinen osa patoa ja siihen liittyvät rantarakenteet on kaavassa suojeltu sr/4-merkinnällä.

Vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta, eli nykyisestä radanvarren pysäköintialueesta, kaduksi ja viheralueeksi. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, mutta kaavaa ei ole toteutettu. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaalantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m2, josta 35 m2 puistoaluetta, loput katualuetta. Kyseisellä sijainnilla on kaksi muuntamoa, jotka tulee siirtää toiseen paikkaan kiinteistön alueella.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu pääosin teollisuusalueelle ja on yhdyskuntarakennetta muuttava, tiivistävä ja monipuolistava. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen Tikkurilan aseman kävelyetäisyydelle sekä tulevan Vantaan ratikan linjan varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaiheasemakaavassa pieni osa radanvarren mykyisen pysäköintialueen (Kaavassa YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) istutusalueesta muuttuu kaduksi ja viheralueeksi. Kohdalle osuvat kaavamerkinnät päivitetään. Muutos ei ole merkittävä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos muuttaa osan Tikkurilan Väritehtaan teollisuusalueesta asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistyksen alueeksi. Ensimmäisellä kaavamuutosalueella kehitetään nyt rakentamattoman tehdasalueen osa sekä vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen kortteli ja tehdasalueen pysäköintialuetta. Kaavamuutos jatkaa Tikkurilan keskustan aluetta ja mahdollistaa asuntoja noin 1000–1050 asukkaalle. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti hallintamuotojakauma on monipuolinen, mikä mahdollistaa asumisen ratkaisuja monentyyppisille asujille ja tukee monipuolisen väestörakenteen kehittymistä.

Yhdyskuntarakenne

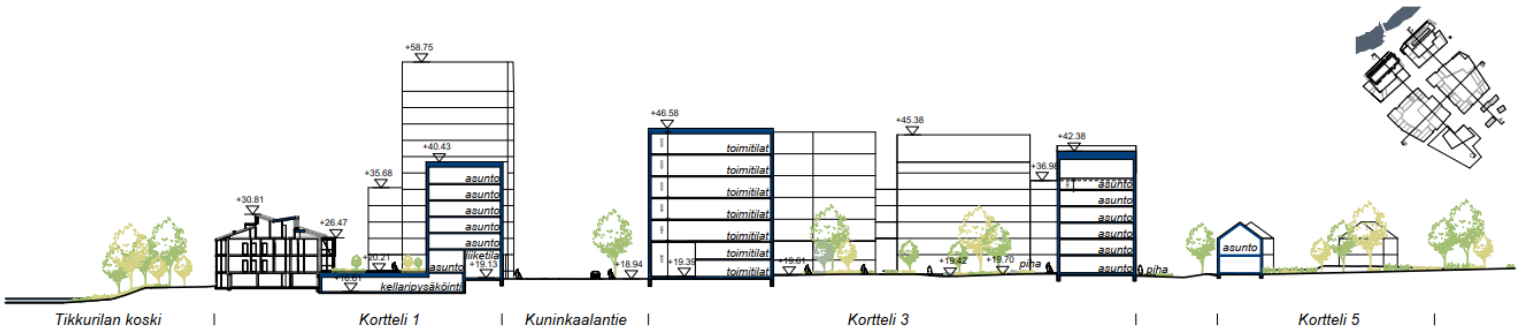
Asemakaavamuutosalue sijoittuu Kuninkaalan kaupunginosaan, Pääradan, Keravanjoen ja Fastbölen muinaismuistoalueen ja Heidehofintien väliin. Perinteinen teollisuus- ja konttorialue muuttuu asumisen, työpaikkojen, palveluiden, virkistyksen ja liikkumisen monipuoliseksi alueeksi. Jokiranta on yhteinen olohuone tikkurilalaisille ja sen merkitys korostuu alueen muuttumisen myötä. Rakennettu alue on tulevaisuudessa pääosin sekoittunutta, jossa asuminen ja työ lomittuvat. Asemakaavassa edellytetään että sekä jokirantaan että alueen kokoojakadun suuntaan avautuu kivijalkaliiketiloja, ravintoloita ja kahviloita. Kortteleiden rakennukset vaihtelevat 2–12-kerrosten välillä niin että matalimmat rakennukset sijoittuvat jokirantaan ja Fastbölen historialliseen kylämaisemaan. Kuninkaalantien varsi näyttäytyy tehokkaimmin rakennettuna osana aluetta. Fastbölen muinaismuistoalueen vieri rakentuu pienimittakaavaisemmaksi kuin muu alue. Jokiranta on ekologinen yhteys, joka säilyy.

Asemakaavamuutosalue muuttuu osin suljetusta tehdas- ja toimistoalueesta avoimesti kuljettavaksi keskustan osaksi, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä maan kolmanneksi vilkkaimmasta Tikkurilan asemasta ja matkakeskuksesta. Lisäksi tuleva Vantaan ratikka sujahtaa alueen läheltä joen itäpuolelta. Alueen hyvät joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat myös autoriippumattoman elämäntavan. Asukkaiden palveluita sekä päiväkoti ja koulu on kaavaratkaisun mukaan mahdollista sijoittaa alueelle. Myös autoliikenteellä alue on sujuvasti saavutettavissa niin Kehä III:lta kuin Tikkurilan ydinkeskustasta. Alueen läpi kulkevaa Kuninkaalantietä kulkee myös bussi. Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita edistää hyviin yhteyksiin perustuvaa rakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja muuttaa osan teollisuusalueesta kaupunkimaisen asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistyksen alueeksi. Kaupunkikuvallisesti se jatkaa Tikkurilan keskustan vaihtelevan korkuista kaupunkirakennetta, rakenne vaihtelee kaksikerroksisista pientaloista, 3–7-kerroksiseen korttelirakenteeseen ja paikoin korkeampiin rakennuksiin. Alueen identiteettiä vahvistavat harjakattoiset rakennukset sekä rantakortteleiden terassitalot sekä säilytettävät suojellut rakennukset joen äärellä. Julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja sisältää vaihtelevia detaljeja. Korttelirakenteeseen lisätään kaupunkitaidetta. Kortteliin 54156 sijoittuva päiväkotirakennus on puuta. Ensimmäisen alueen pääväri on punainen, mikä antaa oman leimansa alueen kaupunkikuvaan. Väri juontaa juurensa rannan suojeltavien rakennusten ja Fastbölen rakennusten värityksestä. Alue muodostaa uuden julkisivun Keravanjoen ja Tikkurilankosken kohtaan ja pääradan suuntaan.

Kuvassa alueleikkaus vanhan pääkonttorin ja KTY-korttelin sekä pientalotontin kohdalta, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.





Viitesuunnitelma Keravanjoen julkisivunäkymästä, etualalla suojeltavat rakennukset, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Kulttuuriperintö

Ensimmäisen asemakaava-alueen kaavaratkaisussa suojellaan rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanha Tikkurilan pääkonttori sekä toinen 1980-luvun laboratoriorakennuksista ja Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo sekä Tikkurilankosken padon eteläinen pää. Nämä rakennukset ja rakennelmat ovat kolme kuudesta rakennuksesta, jotka kaavarungon kulttuuriympäristöselvityksessä todettiin rakennusperintökohteiksi. Kaksi muuta kulttuuriympäristöselvityksessä todettua rakennusperintökohdetta sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella ja ratkaisut niiden tulevaisuudesta tehdään myöhemmässä asemakaavamuutoksessa.

Toinen laboratoriorakennuksista sekä pääkonttorin myöhemmin rakennetut lisäsiipi ja vastaanottorakennus puretaan. Toisen, rakennusperintökohteeksi arvotetun, laboratoriorakennuksen arvot menetetään. Ratkaisu on tulosta neuvotteluista, joissa Vantaan kaupunki ja maanomistaja sopivat ratkaisusta, jossa asemakaavaratkaisun eri tavoitteita yhteensovitetaan ja joka tukee ekologisen ja kulttuurisen kestävyyden ohella myös taloudellista toteutettavuutta. Lisää suojeltavien ja purettavaksi mahdollistettujen rakennusten kunnosta löytyy kappaleesta ”3.4 Selvitykset” ja suojeluun liittyvistä ratkaisuista kappaleessa ”4.3.2 Muut alueet / Vanha pääkonttori ja Laboratoriorakennus”.

Vanhan pääkonttorin siipiosa puretaan. Sen rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päätyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus suojellaan. Asemakaava sisältää rakentamisen vaiheistuksen liittyvän määräyksen, jolla halutaan varmistaa että vanhat suojeltavat rakennukset kunnostetaan uuteen käyttöön ennen kuin ne ehtivät vaurioitua liikaa.

Vanhan pääkonttorirakennuksen ja laboratoriorakennuksen sekä tiilimuuntamon ja eteläisen padon osan suojelu tukee kaavarungon tavoitetta yhdistää uutta ja vanhaa sekä luoda juuria

alueelle. Hanke toteuttaa VAT:n pyrkimystä kulttuuriympäristöstä huolehtimiseen.

Asuminen

Kaavaratkaisu tarjoaa monipuolisia asuntoja pientaloista omaovisiin maantason kerrostaloasuntoihin, kaupunkikoteihin, terassitaloon ja avaria maisema tarjoaviin ylimpien kerrosten asuntoihin. Kaava-alueelle edellytetään tietty määrä perheasuntoja. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi opiskelija-asuntoja. Kaava sisältää omapihaisia asuntoja ja yhteiskorttelipihojen ympärille sijoittuvia rakennuksia.

Kaava-alueelle rakennetaan viisi korttelia alueen pohjoiseen osaan ja koulukortteli kuudentena Heidehofintien varteen. Kortteleista kaksi on keskustatoimintojen korttelialuetta, kaksi pääosin asuinkerrostalokortteleita ja viides pienimittakaavainen puupientalokortteli (AP) päiväkodin kanssa samassa korttelissa Fastbölen mäen pohjoisella rinteellä. Rannan korttelit (C) muodostuvat suojelluista, 3-4-kerroksisista, rakennuksista, 3-7-kerroksisista terassitaloista sekä niiden päätteenä seisovista 12-kerroksisista rakennuksista. Sijansa pohjoiseen siirrettävän Kuninkaalantien eteläpuolella sijaitsee kaksi suurta (AK) yhteispihakorttelia, joissa toiseen sijoittuu pysäköintilaitos, toiseen toimistilarkaennus (KTY). Alueen monipuolinen hallintamuotojakauma ja asumisen huoneistotyyppiohjaus tarjoavat erilaisia asumisen mahdollisuuksia asuinmuodoista ja rakennustyypeistä asuntoratkaisuihin. Asuntoja avautuu jokimaisemaan, puistoon, kaupunkimaiseen ympäristöön sekä Fastbölen kulttuurimaisemaan. Erilaisia monipuolisen asumisen tyyppejä kuvataan tarkemmin kappaleessa ”Sosiaalinen ympäristö/Asuntojen monipuolisuus”.

Asumista rakennetaan 49 665 000 k-m2, mikäli suojellut rannan rakennukset ja C-korttelin uudisrakennukset toteutetaan asuntoina. Asukkaita se mahdollistaa noin 1000–1050.

Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita luoda edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle, edistää palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta, kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ja tavoitetta sijoittaa uusi asuminen siten, että se on joukkoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.



Havainnekuvassa näkymä toisen rantakorttelin sisäpihalta, Tutkimuskeskus vasemmalla, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Palvelut ja työpaikat

Väritehdas 1 -alue on kantakaupunkimainen, toiminnoiltaan sekoittunut ja monipuolinen Tikkurilan keskustaan liittyvä alue. Rannan C-merkinnällä varustettuihin kortteleihin on

mahdollista sijoittaa asumisen ohella myös monipuolisesti erilaisia palveluita, työpaikkoja tai matkailun tai vapaa-ajan palveluita. Kaavaratkaisussa edellytetään sekä jokirantaan että alueen keskeiselle kokoojakadulle avautuvia kahvila-, ravintola- ja muita kivijalkaliiketiloja sekä muuta työpaikkarakentamista. Alue sijaitsee Heurekan läheisyydessä, jossa käy vuosittain satoja tuhansia vierailijoita, jotka voivat myös hyödyntää alueen palvelutarjontaa. Tavoitteena on aktivoida rantavyöhykettä suojeltujen rakennusten liiketilojen voimin. Ravintolatilat ovat auki päivästä iltaan ja ranta virkistäytymisvyöhykettä.

Työpaikkoja on uudisrakentamisesta 21 %, suojellut rakennukset mukaan laskien 19 %, alueen kokonaisrakentamisen määrästä pois lukien kaupungin palvelut, ja ne sijoittuvat kivijalkoihin ja yhteen toimistorakennukseen (KTY). Lisäksi työpaikkoja on päiväkodissa ja mahdollisessa koulussa. C-kortteleihin on monipuolinen mahdollisuus sijoittaa eri toimintoja asumisen ohella. Palveluiden ja työpaikkojen sijainti lähellä asumista mahdollistaa autoriippumattoman elämäntavan ja tukee kestävää liikkumista.

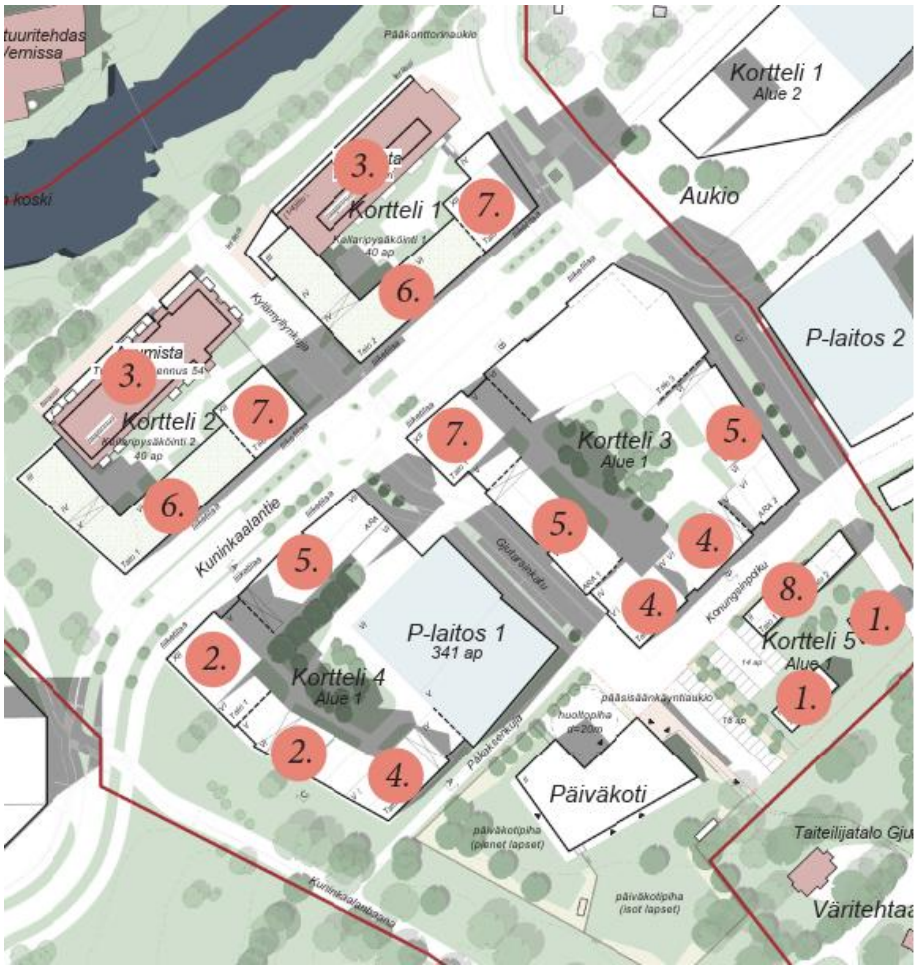
Työpaikkarakentamista alueella on yhteensä 11 565 k-m2, lisäksi päiväkoti 2100 k-m2 ja koulu 6500 k-m2. Työpaikoista vähintään 315 k-m2 sijoittuu suojeltaviin rakennuksiin ja/tai niiden laajennusosiin. Kaavamuutosalueella oli lähtötilanteessa 11 701 k-m2 toimisto- ja varastorakentamista, joista 5020 k-m2 säilyy, mutta säilyvien rakennusten käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa esimerkiksi asumiseen. Kaavoissa rakennusoikeutta on TK-korttelissa 14 000, T-korttelin osilla yhteensä 20 312 k-m2, yhteensä 34 312 k-m2. Mikäli C-kortteli toteutuu asumisena, laskee työpaikkarakentamisen määrä, eli toimitilarakennus ja kivijalkaliiketilat, ilman päiväkotia ja mahdollista koulua, koko alueella 22 747 k-m2.

Sosiaalinen ympäristö

Sekoittuneena alueena Väritehdas 1 on sosiaalisesti monipuolinen. Työpaikat, palvelut ja asuminen lomittuvat ja mahdollistavat alueen elon aamusta pitkälle iltaan. Asuminen elävöittää iltaa, työ päivää. Alueen päiväkoti ja koulu tuo lasten ja nuorten elämän alueelle. Päiväkoti ja koulu sijoittuvat Fastbölenmäen yhteyteen ja niiden piha-alueet ovat suojassa melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Reitit päiväkodille ja koululle ovat turvalliset ja matkan voi helposti kulkea kävellen tai pyörällä. Lähiympäristö tarjoaa hyvät mahdollisuudet virkistykseen lähellä omaa kotia.

Alueen asumisen hallintamuodot ovat maa- ja asuntopolitiikan seurauksena monipuoliset, mikä mahdollistaa asumisen moneen eri tarpeeseen. Huoneistotyyppijakaumaohjaus takaa eri kokoisia asuntoja eri elämäntilanteisiin. Myös talotyypit ovat monipuoliset pientaloista erikorkuisiin kerrostaloihin, terassitaloihin ja 12-kerroksisiin rakennuksiin. Kaava edellyttää yhteistiloja asuinkerrostaloilta, mikä luo mahdollisuuden yhteisöllisyyden kehittymiselle. Sijainti Tikkurilan keskustan osana, lähellä runsaita työpaikkoja, mahdollistaa asumisen lähellä työtä ja kauempana työskentelevälle alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet seudulle ja jopa valtakunnallisesti sekä lentokentälle.

Hanke toteuttaa VAT:n mukaista periaatetta vahvistaa alueiden toimintaedellytyksiä ja vetovoimaa verkottumisella ja yhteistyöllä ja vastaa kasvavan väestö- ja työpaikkakehityksen tarpeisiin sekä mahdollistaa eri väestöryhmien tarpeita vastaavia asuntoja ja elinkeinojen kehittymistä.



Kuvassa eri asumisen tyypit kartalla. Seuraavalla sivulla kuvituskuvia asumisen monipuolisista vaihtoehdoista. Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Asuntojen monipuolisuus

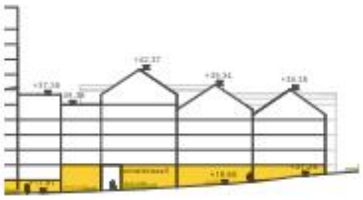
Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:

”Alueella on kahdeksan erilaista asumisen tyyppiä. Puiston laidalla pien- ja paritalojen omat asuntopihat avautuvat puistoa kohti. Rivitalot sijaitsevat pientalojen korttelissa kadun puolella ja avaavat pihansa korttelin yhteispihan suuntaan. Kortteleissa 3 ja 4 maantasoasuntojen pihoja avataan maantasossa kadun puolelle. Ullakkoasunnoille avataan mahdollisuuksien mukaan kattopihoja harjojen välisiin matalien massojen päälle ja terassiasuntojen avarat kattopihat avautuvat kosken ja lounaan suuntaan.”

Kuvassa asumisen monipuoliset vaihtoehdot, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.



1. Pien- ja paritalot



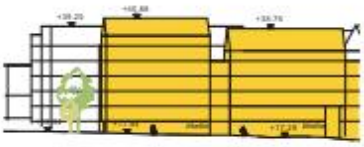
2. Omaterassiset kerrostalo- ja torniasunnot



3. Uniikit asunnot



4. Ullakko- ja maantasoasunnot



5. Lamelliasunnot parvekkeilla



6. Terassiasunnot



7. Tornikulmien näkymäasunnot



8. Rivitaloasunnot

Eri tyypit alueella:

1. Pien- ja paritalot omilla pihoilla
2. Omaterassiset kerrostalo- ja näköala-asunnot puiston reunalla
3. Uniikit asunnot toteutettu suojeltaviin rakennuksiin
4. Ullakko- ja maantasoasunnot maantason- ja kattopihoilla
5. Lamelliasunnot parvekkeilla
6. Terassiasunnot suurilla kattopihoilla
7. 12-kerroksisen korttelikulman näköala-asunnot
8. Rivitaloasunnot omilla pihoilla”

Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Väritehtaan alueen suunnitteluperiaatteista erityisesti seuraavat edistävät alueella asuvien tai liikkuvien lasten ja nuorten hyvinvointia ja sujuvaa arkea:

- *Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyypit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.*

Lapsiperheille on tarjolla laaja kirjo kaupunkiasumisen mahdollisuuksia palveluiden tuntumassa. Kaava-alueelle on tulossa päiväkoti ja mahdollinen koulu. Kulttuuritehdas Vernissan vasta peruskorjatut ja nuorisolle suunnatut tilat sijaitsevat Keravanjoen rannassa kaava-aluetta vastapäätä.

- *Alue on kestävän liikkumisen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.*

Kävelyn ja pyöräilyn painotus liikenneratkaisuissa sekä kattavat joukkoliikenneyhteydet helpottavat lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista alueella. Kouluun ja päiväkotiin pääsee turvallisesti puistoyhteyksiä pitkin.

- *Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.*

Lähiympäristö reitteineen on viihtyisää, monikäyttöistä, vaihtelevaa ja vehreää. Ulkona liikkumiseen ja leikkimiseen on monipuoliset mahdollisuudet: Jokirannan vehreät reitit, puistoalueet ajallisine kerrostumineen, uusien asuinkortteleiden yhteispihat sekä koulun ja päiväkodin toiminnalliset ulkoalueet.



Kuvassa Keravanjoen rantanäkymä Vernissansillalta kohti itää, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Virkistys

Uudet asukkaat lisäävät Keravanjoen rantavyöhykkeen sekä Påkaksenpellon ja Markusaksenpuiston käyttäjämäärää. Uusi rakenne avaa uusia reittejä kaupunkirakenteeseen, joka on aikaisemmin ollut osin suljettu. Identiteetiltään vahva alue on itsessään kiinnostava ulkoiluympäristö. Ensimmäisen kaava-alueen edustavimpia ulkoilualueita on kunnostettu jokiranta koskineen. Kaavamuutosalueen läpi kulkee baana, joka on erityinen pitkien matkojen pyöräilyn

laatukäytävä. Fastbölenmäen arvokas kylämaisema puistoineen on oiva virkistysympäristö joen rinnalla.

Puistojen reunoista osat muutetaan päiväkodin ja mahdollisen koulun piha-alueiksi sekä yhden korttelinreunan rakentamisalueeksi: Påkaksenpellosta osa siirtyy rakentamiseen, toisaalta yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu osaksi Påkaksenpeltoa. Markusaksenpuiston itäreuna muuttuu osaksi mahdollisen koulun tonttia. Väritehtaanrannassa baanaa uudelleelinjataan turvallisen risteyksen aikaansaamiseksi.

Hanke tukee VAT:n mukaista periaatetta huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Liikenne

Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita edistää hyviin yhteyksiin perustuvaa rakennetta. Kaava-alue sijaitsee kävelyn ja pyöräilyn etäisyydellä Tikkurilan asemasta, joka on tällä hetkellä maan kolmanneksi vilkkain asema. Tulevaisuudessa Vantaan ratikan reitti kulkee alueen ohitse Jokiniemenkadun viertä ja myöhemmin kaavoitettavilta Väritehtaan alueilta on yhteys sen pysäkeille. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja tukee palvelun kannattavuutta. Lyhyet etäisyydet eri joukkoliikennevälineisiin tukevat kestävää liikkumista alueella.

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto tihenee, kun alueelle muodostuu uusia reittejä. Kuninkaalantien pääpyöräreittiä parannetaan varaamalla tilaa jalankulun ja pyöräliikenteen erotteluun. Tiheämpi jalankulun ja pyöräilyn verkosto lisää liikkumisen mielekkyyttä alueella.

Kuninkaalantietä siirretään maanalaisen infran vuoksi sijansa pohjoiseen. Uuden kadun varrelle tulee kadunvarsipysäköintiä, mikä tukee ensimmäisen kerroksen liiketilojen käyttöä. LP, yleinen pysäköintialue Påkaksenpellon yhteydestä muuttuu puistoalueeksi ja rakentamisalueeksi. Kuninkaalantien siirron seurauksena jäljelle jäävien paikkojen liittymäkohta jäisi turvattomasti kadun mutkaan ja paikkamäärä vähäiseksi. Kokonaisuus saadaan puistoratkaisulla selkeämmäksi ja liikenneturvallisuutta paremmaksi. Alueen viihtyisyys lisääntyy uusien istutusten myötä.

Uuden rakentamisen myötä autoliikenteen määrä alueella kasvaa maltillisesti. Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu liikenteen toimivuutta tilanteessa, jossa koko kaavarunkoalue on rakennettu. Yhteydet Tikkurilantielle ja Kuninkaalantietä pitkin Heidehofintielle ja sieltä Kehä III:lle ovat sujuvat. Alueen pohjoisosan liikenteellinen toimivuus ruuhka-aikoina on pääosin hyvä. Tikkurilantien pääsuunnalla merkittävimmät jonot muodostuvat Tikkurilantiellä aamulla idän tulosuunnassa ja illalla lännen tulosuunnassa. Häiriöt saadaan estettyä liikenteen valo-ohjauksella. Heidehofintien ruuhka-ajan toimivuus on pääosin erittäin hyvä.

Kortteleiden autopaikat sijaitsevat joko kortteleissa kansien alla, kellarissa tai alueen pysäköintilaitoksessa. Asemakaava edellyttää vaiheistusmääräyksen avulla, että asuinkortteleiden laitosautopaikat toteutuvat rakentamisen myötä. Autopaikkoja on lisäksi kadunvarsilla. LP-alue ja sen 46 autopaikkaa poistuvat. Kaava-alueen ulkopuolella ovat edelleen käytössä Heurekan parkkipaikka radanvarressa ja etelämpänä erillinen 24 tunnin pysäköintialue. Tikkurilan Oyj:n toiminta keskittyy kaavan länsipuolelle ja työntekijöiden pysäköinti on järjestettävissä tehdasalueelle. Y-tontti (korttelissa 64103) mahdollistaa koulun vaiheittaisen rakentamisen, jolloin osa alueesta voi määräaikaisesti tehtaan työntekijöiden käytössä.

Vaiheasemakaavassa 002494va osa kiinteistön 92-64-110-7, eli pääradan viereisen nykyisen pysäköintialueen, reunasta siirtyy katualueeksi ja viheralueeksi. Tämä kohta kiinteistöstä on tällä hetkellä istutettua aluetta, ja muutos ei vaikuta kyseisen kiinteistön liikennealueiden muotoon tai toimintaan. Istutetun alueen reunassa sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää kiinteistön alueella toisaalle. Alue on kooltaan noin 470 m2, josta muutoksen seurauksena 35 m2 puistoaluetta, loput katualuetta. Voimassa olevassa kaavassa alue on YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alue, mutta kaavan mahdollistamaa

rakentamista ei ole toteutettu. Muutoskohdalla olevat karttamerkinnät päivitetään. Rakennusoikeus säilyy muuttamattomana.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueelle tulee merkittäviä muutoksia vesihuoltoverkostoon. Muutokset ja alustavat kustannusarviot on esitetty asemakaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa. Nykyistä vesijohto- ja viemäriverkostoa siirretään noin 190 metrin matkalta ja kokonaan uutta vesijohto- ja viemäriverkostoa rakennetaan noin 500 metrin matkalle. Nykyistä hulevesiverkostoa siirretään noin 160 metrin matkalta ja uutta rakennetaan noin 500 metrin matkalle.

Kaavamuutosalueen eteläosalle sijoittuvalle koulutontille vesihuolto tulee erillisen suunnitelman mukaisesti Heidehofintien suunnalta Pelottomanpolun alle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee joen rannalla osana jokilaaksoa seurailevaa savitasankoaluetta. Alueen eteläpuolella on suurimuotoinen reunamoreeniselänne, jolle Kuusikon pientaloalue osin sijoittuu. Asemakaavamuutosalueen kohdalla jokirannan pohjoispuoli on tehokkaasti rakennettu toimistotaloilla ja joen itäisellä osuudella naapurina on Jokiniemen koelaitoksen arvokas RKY-alue. Itse kaavamuutosalue on loiva joenranta-alue, jossa maa nousee rannasta maltillisesti kohti Fastbölen kylän mäennyppylää. Alue tulee muuttumaan rakennetun maiseman alueeksi, jossa eteläinen jokiranta ja jokirannan rakennukset säilyvät, mutta niiden takana oleva vyöhyke muuttuu merkittävästi. Alueen korttelit ovat tehokkaimmin rakennettuja Kuninkaalantien varressa ja laskeutuvat taas kohti Fastbölen kylänmäkeä. Fastböle sijaitsee alueen sydämessä ja säilyy nykyisenlaisena. Koulu sijoittuu kylänmäen eteläpuolelle, alavalle tasankoalueelle Heidehofintien varteen ja tuo maisemaan yhden julkisen palvelurakennuksen erillään muusta rakenteesta Markusaksenpuiston reunassa.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin asemakaavoitetulle teollisuusalueelle, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Luonnontilaista aluetta kaavamuutosalueella on vain vähän. Suurin osa kaava-alueen vihreästä on puistoympäristöä.

Väritehtaanranta säilyy sellaisenaan, mutta sen lisääntyvät käyttäjämäärät lisäävät alueen kulutusta. Sen viereinen pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli muuttuu kahdeksi tehokkaasti rakennetuksi keskustakortteliksi, ja niiden pihat ovat kansipihoja. Rannan puolella sijaitsevien suojeltavien rakennusten länsi- ja pohjoispuolen pihasta pääosa on maanvaraista pihaa.

Osa Kuninkaalantien eteläpuoleisesta teollisuusalueesta on rakentamatonta niittyä, joka muuttuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Ympäristö muuttuu tehdasalueen niitystä rakennetuiksi pihoiksi ja kadunvarsiksi. Alueen uudet korttelit ovat suuria ja niiden sisäosa on osin kasvullista maata. Yhteispihoissa lajimäärät voivat olla nykyistä monipuolisempia, mutta istutettuja. Kaavamääräyksin on ohjattu istutusten monipuolisuutta ja karttamerkinnöin on säilytetty arvopuita. Kadunvarret on istutettu pensain ja puin.

Suunnitellut korttelit ovat pääosin maanvaraisia yhteispihoja ja asuinkortteleiden, päiväkodin ja mahdollisen koulun pihojen vihertehokkuusluku on 1,0, jolla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutusta. Suuret yhteispihat mahdollistavat monipuolisen kasvillisuuden istuttamisen. Pihojen kasvillisuudesta on oma määräyksensä. Lisäksi on määrätty, että olevaa kasvillisuutta ja maaperää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää kaikilla piha-alueilla.

Alueen arvopuita on merkitty säilytettäväksi asemakaavakartalla. Arvopuita, joilla uhanalaiset, Virosta mahdollisesti Suomeen leviävät perhoset voisivat tulevaisuudessa elää, ovat kaavamuutosalueella tammet ja poppelit, joita on merkitty säilytettäväksi Påkaksenpellon

rakentuvalla alueenosalla AK-korttelin sisäpihalla ja päiväkodin pihalla. Rannassa sijaitsevan itäisen suunnitellun C-korttelin nykyisen tontin pysäköintialueen kohdalla sijaitsevat arvopuut, lehmukset ja tammi, menetetään Kuninkaalantien kadun siirron seurauksena. Kaikki Väritehtaanrannan arvopuut säilyvät.

Heidehofintien varren koulun piha, joka sijoittuu sekä entiselle tehtaan pysäköintialueelle että osin Markusaksenpuiston ja baanan väliselle kaistaleelle, istutetaan monipuolisesti niiltä osin kuin se ei ole oleskelualuetta. Markusaksenpuisto kapenee hieman sen itäisestä reunasta. Mikäli koulun rakentaminen vaiheistetaan, sijoittuu sen kenttä väliaikaisesti Markusaksenpuistoon. Kun koulu kasvaa täyteen mittaansa, siirretään kenttä sen tontille ja puiston alue joko ennallistetaan niityksi tai muutetaan viljelypalsta- tai viljelylaatikkoalueeksi.

Keravanjoki on ekologinen yhteys. Asemakaavamuutosalueella se on molemmin puolin rakennettu ja virkistysympäristö on puistoa. Väritehtaanranta säilyy sellaisenaan. Baanaa uudelleen linjataan hieman Kuninkaalantien risteyksessä. Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat rakentamisen myötä: Påkaksenpelto kaventuu asuinkorttelin ja päiväkodin piha-alueen myötä, mutta toisaalta LP-alue muuttuu osaksi Påkaksenpeltoa. Markusaksenpuistosta osa muutetaan koulun tontinosaksi.

Hanke toteuttaa VAT:n pyrkimystä luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtimiseen ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseen.

Maaperä

Maaperän tasoja pyritään muuttamaan mahdollisimman vähän ja sijoittamaan rakentaminen loivasti nousevaan rinteeseen taiten. Maasto nousee jokirannasta kohti Fastbölen mäkeä, samoin Heidhofintien varresta kohti Fastbölen mäkeä. Ollaan kulttuuriympäristössä, jonka vuoksi pyritään muuttamaan maaperää ja sen muotoja mahdollisimman maltillisesti.

Kaavaviheessa on selvitetty maaperän pitoisuuksia, selvitys on tiivistetty kappaleeseen 3.4 Selvitykset. Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivuu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunnitelmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Kynnysarvomaat, jotka tulevat kaivettavaksi tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.

Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista koskevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Selvitysten tulokset on saatettu ELYn tietoon, jonka mukaan kaavaan on hyvä saada yleismääräys maaperän tilan selvittämisestä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakennusluvan myöntämistä. Kaavamääräyksiin laitetaan määräys maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa: ” Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.”

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ja maata kunnostaa, mikäli epäpuhtauksia löytyy. Tällöin maata tulee mahdollisesti vaihtaa. Tässäkin tapauksessa on tarkoitus säilyttää maaston muodot mahdollisimman paljon nykyisellään. Kaavamääräyksellä on ohjattu käyttämään maanmuokkauksessa ensisijaisesti uudelleenkäytettyjä maamassoja. Pihojen suunnittelussa maastoa saatetaan vähäisesti muotoilla. Kaavamääräyksellä on ohjattu myös biohiilen käyttöön, mikä lisää maaperän hiilivarastoja ja auttaa hulevesien laadulliseen hallintaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä, mikä johtaa hulevesien muodostumisen lisääntymiseen. Kaava-alueen hulevesien muodostumista

korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesiä on tarkasteltu osana kaavarunkotyön jatkotyötä, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmaa (JUYS), jossa tutkittiin koko väritehtaan alueen hulevesien hallintaa johtamista ja hallintaa. Lisäksi asemakaavaa varten on laadittu kortteleiden hulevesien hallintasuunnitelma.

Vihertehokkuusluku kaavamuutosalueella on pääosin 1,0, mikä on korkeampi kuin Tikkurilan keskusta-alueella tavallisesti. KTY- ja LPA-tontilla tavoite on hieman matalampi, 0,9 ja 0,7. Pysäköintitalon ja toimistotalon vihertehokkuusluku saattaa silti edellyttää jatkosuunnittelussa istutuksia niin tontin reunoihin kuin katoille. Alueen suuret pihat ja puistoalueet auttavat hallitsemaan hulevesiä.

Hulevesiä hallitaan myös katutilassa. Kuninkaalantien molemmin puolin on istutuskaistat, jotka osallistuvat hulevesien hallintaan. Kaavamääräyksellä on vaadittu hulevesisuunnitelma rakentamisluvan yhteydessä. Tässä yhteydessä tulee tehdä myös työmaavesien käsittelyn suunnitelma. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavamuutostyön yhteydessä laaditun Ilmastovaikutusten arviointi -selvityksen seurauksena laadittiin usea kaavamääräys tukemaan kaavan ilmastopäästöjen hillintää ja hiilivarastojen kartuttamista. Ilmastoselvitys osoittaa mistä kohtaa suurimmat päästöt syntyvät ja kaavamääräykset kohdentavat vaatimuksia vaikuttaviin osiin. Mikäli jatkossa tulevissa asemakaavamuutoksissa käytettäisiin hiilijanjäljen raja-arvoon perustuvaa ohjausta, voidaan tuloksia verrata keskenään. Kun rakentamisluvan yhteydessä tehtävä ilmastoselvitys tehdään, saadaan hankekohtainen tieto rakennusten ilmastovaikutuksista.

Tehdyn arvioinnin mukaan merkittävin sisältö, johon asemakaavalla voi vaikuttaa, on rakennukset ja tontit (65 % päästöistä) ja erityisesti niiden tuote- ja rakentamisvaihe (12 kg CO2e/ k-m2 / a) sekä käyttövaihe (8,04 kg CO2e/ k-m2 / a). Tästä syystä kaavamääräyksillä on vaadittu pääosin vähähiilisten ratkaisujen valintaa niin rakennusten runko- kuin julkisivumateriaalivalinnoissa. Lisäksi määräyksillä tavoitellaan elinkaarikestäviä, pitkäikäisiä ja huollettavia sekä edelleen kierrätettäviä materiaaleja. Hiilivarastojen kartuttamiseksi suositaan puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä rakentamisen eri osissa, vaikka runkoratkaisu olisikin esimerkiksi pääosin vähähiilistä betonia. Lisäksi osa vanhasta rakennuskannasta edellytetään säästettäväksi ja korjattavaksi uuteen käyttöön mikä on resurssiviisasta ja mahdollistaa vähäpäästöisemmän ratkaisun kuin uudisrakentaminen. Pihojen rakentamiseen tulee hyödyntää biohiiltä, joka toimii hiilivarastona ja suodattaa hulevesien epäpuhtauksia. Maaperän ja kasvillisuuden osuus päästöistä on kuitenkin vain 1 %. Lisäksi kaavaratkaisu edellyttää osittain vanhojen rakennusten säilyttämistä ja mahdollistaa niiden käytön uudessa käyttötarkoituksessa. Vanhan rakennukseen korjaaminen on kestävyyden kannalta parempi ratkaisu kuin uuden rakentaminen. Kaava edellyttää myös joidenkin puiden säilyttämistä. Toisen Y-tontin rakennus tulee rakentaa puurakenteisena, jolloin rakennus toimii hiilivarastona.

Energiapäästöt perusratkaisussa muodostavat ilmastovaikutusten arvioinnissa 14 % päästöistä. Alueen energiamuodoksi on ehdotettu alueellista kaukolämpöä ja viilennystä CHC-lämpöpumpuilla ja se on mahdollistettu. Kaavamääräyksellä on vaadittu rakennusten energialuokaksi A2018-luokka. Lisäksi osa energiasta tulee tuottaa uusiutuvilla energiamuodoilla, esimerkiksi päiväkodin ja koulun energiasta osa tulee tuottaa uusiutuvilla energiamuodoilla.

Liikenteen osuus päästöistä perusratkaisussa on samaa luokkaa energian kanssa, 13 %. Päästöjä vähentävät sijainti rautatieaseman ja Vantaan ratikan läheisyydessä, eriytetty pysäköintiratkaisu ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet, jotka houkuttavat liikkumaan kestävillä tavoilla. Lisäksi kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamaan pysäköintilaitoksen paikoista 25 % heti käytettäviä sähköauton latauspisteitä.

14

Rakentamisen lisäksi vihertehokkuuden avulla seuraavien keinojen tuloksena hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Alueen vihertehokkuus on pääosalla aluetta 1,0, johon on päästy pihasuunnitelmissa. Kaavamuutosalueella suurin osa pihoista ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa hyvin hulevesien imeytymisen ja viivyttämisen tontilla. Maaperä ja istutettu kasvillisuus toimivat hiilinieluina ja -varastoina. Puut luovat varjoa rakennuksille ja pihoille ja auttavat viilentämään pienilmastoa. Myös passiivisia aurinkosuojaimia suositellaan käytettäväksi, vaikka alueelle on myös suunniteltu alueellinen viilennys.

Kaava toteuttaa VAT:n mukaista pyrkimystä ehkäistä merkittäviä ympäristöhaittoja.

Varjostusvaikutukset



Yllä olevista kuvista näkyvät hankkeen varjostusvaikutukset kevätpäiväntasauksen, kesäpäivänseisauksen, syyspäiväntasauksen ja talvipäivänseisauksen aikoihin keskipäivällä kello 12. Varjostusvaikutukset ovat suurimmillaan talvella, jolloin pienikin massa aiheuttaa pitkän varjon.

[14] Tikkurilan Väritehdas, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise

Taloudelliset vaikutukset

Kuninkaalantien siirto on kallis investointi ja muodostaa suurimman osan kaavamuutosalueen kunnallisteknisistä kustannuksista. Siirto on perusteltu, koska pääviemäri rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia nykyisellä tontilla. Viemäri kulkee syvällä maan alla, mikä edellyttää leveää rasitealuetta. Kadun siirrolla viemäri jää katualueen alle. C-alueen korttelit ovat tehokkaita, mikä kompensoi nykyisen tontin koon pienentymistä. Rakennusoikeus nousee yli puolella nykyisestä.

Katualueet ovat melko leveitä, mutta se mahdollistaa lyhytaikaista asiointipysäköintiä sekä vehreää ja viihtyisää tilaa, mikä lisää alueen vetovoimaisuutta. Kuninkaalanbaana on osin jo toteutettu ja linjaus noudattaa olevaa raittia. Suurin osa viheralueista on jo olemassa olevaa puistoa, joten viheralueiden rakentamiskustannukset ovat maltillisia.

Kaikkiaan korttelialueet ovat tehokkaita, mikä mahdollistaa kaupunkimaisen ja tiiviin rakenteen.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella ja siihen liittyvillä alueiden luovutuksilla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Asemakaavamuutos tukee elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Se sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueen välittömässä yhteydessä ja laajentaa sitä. Työpaikkarakentamista on noin 20 % kaava-alueen kerrosalasta (11 565 k-m2) ja tilat sijoittuvat kivijalkoihin ja yhteen toimistorakennukseen (KTY). Kivijalkaliiketilat ovat erikokoisia ja mahdollistavat erilaisten yritysten sijoittumisen. Osaan on määrätty ravintolatoimintaa tukeva vesi-, viemäröinti- ja ilmastointiratkaisu. Rantavyöhykkeen korttelit on merkitty C:llä, mikä mahdollistaa kaikki keskustatoiminnot, jolloin työpaikkaa on mahdollista toteuttaa paljon runsaammin. Sijainti kaupungin hallinnollisen keskustan vieressä ja sen vaikutusalueella tukee monipuolisen työpaikkakehityksen toteutumista alueella. Tikkurila Oyj:n nykyiset toiminnot keskittyvät tehdasalueelle kaavarunkoalueen kaakkoiskulmaan, jossa tehdastoiminta jatkuu.

Vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Hanke toteuttaa VAT:n mukaista tavoitetta ennalta ehkäistä merkittäviä terveyshaittoja. Alla lisää kaavaratkaisun mukaisesta melutilanteesta, runkomelutilanteesta, maaperään liittyvistä tarpeista, ilmanlaadun huomioonottamisesta ja Seveso-laitokseen liittyvien ratkaisujen vaikutuksista. Selvitykset, joiden tuella kaavan ratkaisut on muodostettu, on kuvattu kappaleessa 3.4.

<u>Melu</u>

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu kaavamääräyksellä (28 dB äänitasoero ΔLA lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan). Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Heidehofintien varren koulun tontin eteläisin osa tulee suojata meluesteellä, mikäli rakennus ei asetu kokonaan melua suojaamaan. Pääosa pihasta sijaitsee kuitenkin meluttomalla vyöhykkeellä. Rakennus sijoittuu osin 55–60 melualueelle ja se on suojattu julkisivun äänitasoerovaatimuksella 30 dB.

Kaavamuutosalueen ulkopuolisen Helsinggårdin kiinteistön piha tulee suojata meluaidalla, sillä siellä leikkiin ja oleskeluun käytettävät alueet joutuvat kaavamuutoksen seurauksena melualueelle 50–55 dB.

Melun haasteet on ratkaistu pääosin sanallisin kaavamääräyksin. Kouluun on liitetty kartalle äänitasoerovaatimus 30dB Heidehofintien melun seurauksena. Liitteet melukartoista löytyvät selvityksen lopusta kappaleesta 9.

<u>Runkomelu ja tärinä</u>

Tärinä- ja runkomeluselvityksessä todettiin, että päärata aiheuttaa runkomeluriskin kaavamuutosalueen läntisimmille asuinrakennuksille: Läntisten rakennusten osalta runkomelun

tiukemman ohjearvosuosituksen L_{prm} 30 dB:n lievä ylitys on mahdollista kallio- tai paaluperustuksen tapauksessa. Mahdollinen haitta on ehkäisty sanallisella asemakaavamääräyksellä. Tärinä ei selvityksen mukaan aiheuta haittaa.

Maaperä

Maaperä on tehdastoiminnan vuoksi sekä lähellä sijanneiden akkutehtaan ja lyijysulaton toiminnan vuoksi pilaantuneiden maiden riskialuetta. Kaavamuutostyön yhteydessä teetettiin kaksi selvitystä, katualueille ja tonttialueille, jossa tutkittiin maaperän kuntoa.

Yli kynnysarvon ylittävästi löytyi metallien ja alemman ohjearvon ylittäviä C_{21}-C_{40} -öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Kynnysarvojen ylitykset ovat metallien osalta yksittäisiä ja lieviä. Arseenin osalta pitoisuudet eivät ylitä alueen luonnollisia taustapitoisuuksia. Asfaltoiduille katualueille tehdyissä tutkimuspisteissä löydettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjen raskaita jakeita, joka voi olla myös näytteeseen sekoittuneesta asfalttimurusta.

Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivuu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunnitelmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista koskevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Kaavamääräyksissä on sanallinen määräys maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa. Pilaantuneiden maiden riski hallitaan selvitysten ja mahdollisten toimenpiteiden seurauksena.

Ilmanlaatu

Kaavamuutoksen asuinalue sijoittuu etäälle Tikkurilantien ilmanlaatua pahentavasta vaikutuksesta. Alueen ytimessä ilmanlaatu on hyvä, sillä keskelle kaavamuutosaluetta sijoittuu puisto ja vehreiden tonttien alue, Fastböle. Heidehofintien varrelle, Y-tontille, on mahdollista sijoittaa herkkä toiminto kuten koulu. Rakennusala on siirretty täydennysrakentamisen herkkien kohteiden minimietäisyyden (24 m, ajoneuvoja vuorokaudessa 11 200) päähän Heidehofintien ilmanlaatuvaikutuksista. Huonon ilmanlaadun haasteet on ehkäisty sijoittamalla rakentaminen etäälle huonon ilmanlaadun lähteestä. Piha-alue sijoittuu pääosin edelleen tätä etäämmäksi päästölähteestä.

Seveso-turvallisuusselvityslaitos

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Kaavatyön kuluessa Tikkurila Oyj on teettänyt SEVESO-selvityksen sekä riskinarviointiraportin kaava-alueen asumisen ja työpaikkojen yhteensovittamisesta vielä toimivan nykyaikaisen teknologia-alueen vieressä. Selvityksistä on tiivistelmät kappaleessa ”3.4 Selvitykset”.

Tehdas on varautunut huolellisesti suuronnettomuusriskeihin. Riskinhallintatoimet suuntautuvat tehtaan toimintaan, raskaaseen liikenteeseen ja kemikaalikuljetuksiin. Konsultointivyöhyke on huomioitu kaavamääräyksissä määräämällä päiväkodin ja koulun ilmanvaihto tarvittaessa pysäytettäviksi. Tämän lisäksi tehdasalueella on tehtävä tehtaan tilojen ja ulkoalueen järjestelyjä sekä alueen liikenteen erottaminen koulun liikenteestä uuden Heidehofintien liittymän turvin. Tehtaalla ja sen alueella tehtävät muutosjärjestelyt on edellytetty määräämällä niiden vaiheistus ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa.

Ympäristöhäiriöt ehkäistään kaavamääräyksillä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Kaavan vaikutuksia ympäristöhäiriöihin ja niiden ehkäisemiseen on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.3 / Vaikutukset ympäristöhäiriöihin. Kaavan ratkaisuihin

vaikuttaneista, prosessin aikana tehdyistä selvityksistä on tiivistelmät kappaleessa 3.4.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä on käsitellyt kaava-alueen nimiä kokouksessaan 11.3.2025. Esityksen mukaan:

Käyttöön jäävät, alueella jo olemassa olevat, nimet

Kuninkaalantie, Konungsvägen 1915–17 *Fastböle väg*., 1958 *Fastbölentie*, 1966–69 *Fastbölentie*, *Fastbölevägen*, 1976 *Kuninkaalantie*, *Konungsvägen*. 1980-luvulla tien pohjoinen osa rakennettiin uuteen paikkaan Fastbölen kylän talojen luoteispuolelle. Vanha linjaukselle annettiin nimi *Vanha Kuninkaalantie, Gamla Fastbölevägen*. Nimi *Kuninkaalantie* on johdettu kaupunginosan suomenkielisestä nimestä *Kuninkaala*, joka vuorostaan on peräisin talonnimestä *Konungs*. Vanha ruotsinkielinen nimi *Fastbölevägen* on vaihdettu muotoon *Konungsvägen* todennäköisesti siksi, että Helsingissä on katu nimeltä *Fastbölevägen*.

Markusaksenpuisto, Markusasparken 1978. Puisto Heidehofintien ja Vanhan Kuninkaalantien välissä. Nimi on peräisin talonnimestä *Markusas*, jonka eteläpuolella se sijaitsee.

Pelottomanpolku, Oräddersstigen 1978. Nimi on peräisin Fastbölen kantatalon nimestä *Orädders* (’peloton’), jonka vierestä väylä kulkee. Aiemmin nimellä *Hovitie*, *Hovvägen*.

Påkaksenpelto, Påkasåkern 1985. Puisto Påkas-talon pohjoispuolella Vanhan Kuninkaalantien varrella.

Vanha Kuninkaalantie, Gamla Fastbölevägen 1986**.** Tien vanhoja nimiä 1915–17 *Fastböle väg*., 1958 *Fastbölentie*, 1966–69 *Fastbölentie*, *Fastbölevägen*, 1976 *Kuninkaalantie*, *Konungsvägen*. Fastbölen vanha kylätie. 1980-luvulla tien pohjoinen osa rakennettiin uuteen paikkaan Fastbölen kylän talojen luoteispuolelle. Vanha linjaukselle annettiin nimi *Vanha Kuninkaalantie, Gamla Fastbölevägen*.

Väritehtaanranta, Färgfabriksstranden 1986. Keravanjoen rantapuisto rautatien ja Kuninkaalantien välissä. Aiemmin (vuodesta 1979) osa Påkaksenpuistoa. 1986 lohkottiin omaksi puistoalueekseen. Nimi liittyy Tikkurilan väritehtaaseen.

Uudet nimet

Gjutarsinkatu, Gjutarsgatan Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Gjutars-tilan mukaan. Katu jatkuu Gjutarsin tilalle kaavassa suunnitellun päiväkodin pysäköintipihan poikki yleisenä kävelyreittinä. Talonnimi Gjutars johtunee 1600-luvulla eläneen isännän Marckus Grytgiutaren lisänimestä, joka on viitannut paturin eli padanvalajan ammattiin. Tilan omistaa nykyisin Vantaan kaupunki. Talo on ollut pitkään vuokrattuna Vantaan taitelijaseura ry:lle.

Kuninkaalanbaana, Fastbölebanan Kaupunginosan nimen mukaan. Kyseinen kevyen liikenteen väylä kulkee vanhan kyläkeskuksen vierestä. Kyseessä on osa Vantaan pyöräliikenteen ”baanaverkkoa”, joten siksi loppuosaksi sopii ”baana”.

Konungsinpolku, Konungsstigen Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Konungs-tilan mukaan. Nimestä on ensimmäiset maininnat 1600-luvulta. Talonnimen alkuperä ei ole selvä. Nimi voi vertauskuvallisesti kuvata sitä, että Konungs oli kylän suurin tila veroarvoltaan. Yhtälailla on myös mahdollista, että tila on saanut nimensä kuninkaaseen jollain tavoin yhteyksissä olleesta henkilöstä. Nykyinen päärakennus on 1800-luvulta ja sen rakennutti kesähuvilakäyttöön kuvernööri, kreivi ja senaattori Gustav Magnus Armfelt. Talo ja tontti ovat Tikkurilan Oyj:n omistuksessa.

Kylämyllynkuja, Bykvarnsgränden Kuninkaalan puolella Tikkurilankoskea aikanaan sijainneen vesimyllyn mukaan. Mylly oli Fastbölen ja 1600-luvulta myös Dickursbyn asukkaiden yhteiskäytössä. Mylly oli yksinkertainen vedellä toimiva jalkamylly ja sijaitsi nykyisen junaradan itäpuolella. Helsingin Vartiokylästä löytyy jo alue, joissa esiintyvät sanat vesimylly ja jalkamylly.

Markusaksenpolku, Markusasstigen Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Markusaksen tilan mukaan. Tila on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Påkaksenkuja, Påkasgränden Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Påkaksen tilan mukaan. Kadunnimi Påkaksenpolku on nykyään Kuninkaalan vanhan kyläkeskuksen pohjoispuolella, mutta ei johda Påkaksen tilalle. Luontevampi paikka Påkas-alkuiselle nimelle olisi lähempänä tilaa sijaitseva kävelykatu. Påkas on nykyään Vantaan kaupungin omistuksessa. Pihapiirin rakennukset 1800- ja 1900-luvuilta.

Pääkonttorinaukio, Huvudkontorsplatsen Vieressä sijaitsevan Tikkurilan entisen pääkonttorin mukaan. Pääkonttorirakennus on valmistunut vuonna 1960 ja laajennus 1982. 1960-luvun osa suojellaan, muut osat on mahdollistettu purettavaksi.



Kuva: Katujen, aukion ja puistojen ja reittien nimet kartalla.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen, kaava on saanut lainvoiman ja se on kuulutettu voimaan ja hankkeille on saatu rakennuslupa.

Asemakaavaratkaisu sisältää neljä vaiheistukseen liittyvää määräystä, joiden tarkoitus on turvata kulttuurihistoriallisten arvokkaiden rakennusten säilyminen, Y-tontille 64103 sijoittuvien palvelutoimintojen turvallinen käyttö ja pysäköintipaikkojen sekä jätehuoltotilojen oikea-aikainen toteutus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina olevan NOAN Oy:n viitesuunnitelmaan.

Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:	Teemu Paasiaho ja työryhmä, viitesuunnittelu
	Iga Mazur
	Jaakko Heikkilä
LOCI Maisema-arkkitehdit Oy:	Eetu Mykkänen, Milla Hakari, pihat
Watec Oy:	Johanna Pajari, hulevedet
Tikkurila Oyj:	Jari Lassila
Vistanovo Oy:	Jorma Haapamäki
DEAS Asset Management/Fokus Nordic Oy:	
	Johanna Saarivuo, aluekehitys
	Ville Salminen
WSP Finland Oy:	Mikko Tuunanen ja työryhmä, alustavat katusuunnit.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:		
	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti (2024–)
	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti (2023–2024)
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkit. (24–)
	Paolo Caravello	asemakaava-arkkit. (23–24)
	Leena Kaunismäki	kaavatekninen koordin.
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko (23–24)
Yleiskaava/Kestävä kaupunki:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Projektinjohto	Janne Juntunen	projektinjohtaja
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen aluesuunnittelu
	Samuli Haveri	liikenteen aluesuunnittelu
	Marjut Viljanen	kadunsuunnittelu
	Satu Onnela	kadunsuunnittelu
Palveluverkkoasiantuntijat:	Satu Turunen	Päiväkodit
	Hannu Haarala	Koulut
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Kaupunginmuseo	Anne Silanto	rakennustutkija
Ympäristökeskus:	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Kimmo Nekkula	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöpalvelut:	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantunt.
Elinvoimapalvelut:	Mirka Järnefelt	erityisasiantuntija
Nimistösuunnittelu:	Jaakko Raunamaa	nimistösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä elokuuta 2025

Terhi Kuusisto	Kerttu Kurki-Issakainen
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	1.7.2025
Kaavan nimi	002494 ja 002494va Väritehdas 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002494
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,8541	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	13,8541

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	**13,8541**	**100,00**	**133830**	**0,97**	**0,0000**	**35726**
A yhteensä	1,2101	8,7	29060	2,40	1,2101	29060
P yhteensä						
Y yhteensä	5,2535	37,9	72600	1,38	1,6597	8600
C yhteensä	1,0666	7,7	22420	2,10	1,0666	22420
K yhteensä	0,2038	1,5	9750	4,78	0,2038	9750
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,9449	-34104
V yhteensä	3,3220	24,0	0	0,00	-0,4563	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3241	16,8	0	0,00	1,2610	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4740	3,4	0	0,00	0,0000	0

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**0**	**2**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**13,8541**	**100,00**	**133830**	**0,97**	**0,0000**	**35726**
A yhteensä	1,2101	8,7	29060	2,40	1,2101	29060
AK	0,9834	81,3	27870	2,83	0,9834	27870
AP	0,2267	18,7	1190	0,52	0,2267	1190
P yhteensä						
Y yhteensä	5,2535	37,9	72600	1,38	1,6597	8600
Y	1,7062	32,5	8600	0,50	1,7062	8600
YY	3,5473	67,5	64000	1,80	-0,0465	0
C yhteensä	1,0666	7,7	22420	2,10	1,0666	22420
C	1,0666	100,0	22420	2,10	1,0666	22420
K yhteensä	0,2038	1,5	9750	4,78	0,2038	9750
KTY	0,2038	100,0	9750	4,78	0,2038	9750
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,9449	-34104
T-2	0,0000	0,0	0		-3,2581	-20104
TK	0,0000	0,0	0		-1,6868	-14000
V yhteensä	3,3220	24,0	0	0,00	-0,4563	0
VP	3,3220	100,0	0	0,00	-0,3912	0
VP/s	0,0000	0,0	0		-0,0651	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3241	16,8	0	0,00	1,2610	0
Kadut	1,9220	82,7	0	0,00	1,0121	0
Pihakadut	0,1086	4,7	0	0,00	0,1086	0
Katuauk./torit	0,0102	0,4	0	0,00	0,0102	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0533	2,3	0	0,00	0,0533	0
LP	0,0000	0,0	0		-0,1532	0
LPA	0,2300	9,9	0	0,00	0,2300	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4740	3,4	0	0,00	0,0000	0
W	0,4740	100,0	0	0,00	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**2**	**0**	**2**	**0**
Asemakaava	2	0	2	0

61
TIKKURILA
DICKURSBY

64
KUNINKAALA
FASTBÖLE

1:5000

002494 ja 002494va
Väritehdas 1

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 13

1/15

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002494 002494va	Alueella on voimassa useita asemakaavoja. På området är i kraft flera detaljplaner.	Päiväys Datum 12.8.2025	Osittain voimassa on myös asemakaava nro 001888. Till dels är också i kraft detaljplan nr 001888.

Vantaan kaupunki

Väritehdas 1

Kaupunginosa 64, Kuninkaala

Asemakaavamuutos
Korttelit 64103, 64107, 64153- 64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Korttelit 64103 ja 64154-64156.

Vaiheasemakaava
Kortteli 64110 ja katualuetta.

Vaihekaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa:

nro 001888 hyväksytty kv 11.12.2006

1:1000

Vanda stad

Färgfabrik 1

Stadsdel 64, Fastböle

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 64103, 64107, 64153- 64156 samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteren 64103 och 64154-64156.

Deldetaljplan
Kvarteret 64110 och gatuområde.

Den fastställda deldetaljplanen ändras:

nr 001888 godkänd sfm 11.12.2006

1:1000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
AP	**Asuinpientalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för småhus.**
	Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja ne tulee suunnitella osaksi Fastbölen arvokasta kulttuuriympäristöä.	Byggnaderna ska vara moderna till sin arkitektur och de ska planeras som en del av Fastböles värdefulla kulturmiljö.
	Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät.	Byggnaderna skall vara försedda med sadeltak och öppen takfot.
	Rakennusten tulee värityksellään poiketa toisistaan pienin sävyeroin, enintään kolmen asunnon kokonaisuuksissa. Pääväreinä ovat punaisen eri sävyt. Kattojen ja niihin liittyvien detaljointien tulee olla punaruskeita.	Byggnaderna ska till sina färger avvika från varandra genom små nyansskillnader, i helheter med högst tre bostäder. Huvudfärgen är olika nyanser av rött. Taken och detaljeringarna i anslutning till dem ska vara rödbruna.
AK	**Asuinkerrostalojen korttelialue.**	**Kvartersområde för flervåningshus.**
	Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan.	Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering hänvisa till närmiljöns industriella historia.
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kattomuodoiltaan vaihtelevaa kaavakartassa harjansuunnalla osoitetuissa rakennuksissa.	Byggnadernas arkitektur ska till takformerna vara varierande i byggnader där takåsens riktning angetts på plankartan.
	Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti katuihin ja maastoon loivaa rinnettä mukaillen.	Byggandet ska anpassas varsamt till gatorna och terrängen längs den flacka sluttningen.
	Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto- ja työtiloja.	Utöver boende får affärs-, kontors- och arbetslokaler placeras i kvartersområdet.
	Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.	Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.
	Pääosaan pihan puoleisista ensimmäisen kerroksen asunnoista tulee liittyä asuntopiha tai terassi.	I anslutning till huvuddelen av bostäderna på första våningen på gårdssidan ska det finnas en bostadsgård eller en terrass.
	Kortteleissa pihalle johtavien kulkuaukkojen tulee olla vähintään kahden kerroksen korkuisia ja 4 metriä leveitä lukuunottamatta Påkaksenkujan puoleista kulkuaukkoa, joka saa olla yhden kerroksen korkuinen.	I kvarteren ska passager som leder till gården vara minst två våningar höga och 4 meter breda med undantag av passagen på Påkasgrändens sida som får vara en våning hög.

Rakennukset tulee rakentaa naapurirakennuksiin kiinni.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Rakennusoikeus

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

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Rakennukset

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähiilistä betonia tai vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattua tiiltä, joka on pääosin vähähiilistä, uudelleenkäytettyä tai kierrätyspohjaista tiiltä joko puhtaaksimuurattuna tai rapattuna, tai vähähiilistä harkkoa rapattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.

Julkisivun päämateriaalin tai pintakäsittelyn tulee erota viereisen rakennuksen ratkaisusta. Eroa tulee korostaa julkisivusuunnittelun keinoin, kuten aukotuksin, sisään- ja ulosvedoin, reliefein, eri tililadonnoilla tai saumaustyypeillä.

Kortteleissa päävärinä on punainen, jonka sävyn tulee muuttua rakennuksittain ja rakennuksen kerrosluvun vaihtuessa. Päävärin lisäksi korttelissa voi käyttää tehosteväreinä murrettua sinistä sisäkaduilla sekä vaaleita murrettuja ja maanläheisiä sävyjä alueen ulkoreunoilla. Tehosteväriä voi käyttää joka korttelin sivulla yhdessä kerrosluvultaan yhtenäisessä, pienehkössä rakennuksen osassa, ei kuitenkaan kulmarakennuksissa. Tehosteväriä voi lisäksi käyttää rakennusosien, kuten ovien, ikkunapuitteiden ja parvekekaiteiden ja -rakenteiden korostamiseen. Kattojen ja niihin liittyvän detaljoinnin tulee olla punaruskeita.

Korttelin 64155 12-kerroksisen rakennuksen rakennusmassaa ja julkisivua tulee viistota sisäänpäin 3-6 ylimmän kerroksen osalta kaavakartassa osoitetusta kohdasta.

Katujen ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Parvekkeet tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan.

Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli vain pihan puolella. Puiston puolella korkeintaan korttelin rajaan ulottuvat, osin sisäänvedetyt parvekkeet ovat sallittuja.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kivijalkakerros

Kuninkaalantien varteen tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Byggnaderna ska byggas fast i grannbyggnaderna.

I området iakttas räddning på egen hand.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förrådsutrymmen, soprum, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. En ytterligare trappa/ett ytterligare trapphus som betjänar räddning på egen hand får byggas på varje våning utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Byggnader

Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnål betong, koldioxidsnålt eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppssnål metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Fasaden ska bestå av platsmurat tegel, som till huvuddelen är koldioxidsnålt, återanvänt eller återvinningsbaserat tegel antingen renmurat eller putsat, eller koldioxidsnålt putsat murblock, trä, utsläppssnål metall eller glas.

Fasadens huvudmaterial eller ytbehandling ska skilja sig från den angränsande byggnadens lösning. Skillnaden ska framhävas genom fasadplaneringsmetoder, som öppningar, in- och utdragningar, reliefer, olika tegelförband eller fogningstyper.

Kvarterens huvudfärg är röd, vars nyans ska skifta mellan byggnaderna och byggnadernas våningstal. Utöver huvudfägen kan kvarteret använda som accentfärger brutet blått på innergatorna samt ljusa brutna jordnära nyanser i områdets ytterkanter. Accentfärgen kan användas på varje kvarterssida i en mindre byggnadsdel med samma våningstal, dock inte i hörnbyggnader. Accentfärgen kan dessutom användas för att framhäva byggnadsdelar som dörrar, fönsterbågar och balkongräcken och -konstruktioner. Taken och detaljeringen i anslutning till dem ska vara rödbruna.

Byggnadsmassan och fasaden i 12-våningsbyggnaden i kvarteret 64155 ska sneddas av inåt i fråga om de 3–6 översta våningarna från den punkt som anges på plankartan.

Balkongerna mot gatorna och de öppna platserna ska vara indragna. Balkonger ska byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar.

Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska huvuddelen av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Balkongerna får sträckas ut över byggnadsytan endast på gårdssidan. Delvis indragna balkonger som når ut högst till kvarterets gräns är tillåtna mot parken.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Stenfotsvåning

Vid Konungsvägen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas, vilken ska framhävas med arkitektoniska medel.

Kivijalkaliiketilaa sisältävän katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m. Muissa katutasokerroksissa kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä. Loivasti nousevilla rinteillä ensimmäinen kerros sovitetaan kadun ja maaston korkoihin. Liiketilan parven saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan ovin ja suurin ja/tai avattavin ikkunoin.

Porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai porttikäytävän ja pihan puolilta lukuunottamatta Påkaksenpeltoon rajautuvia rakennuksia.

Påkaksenkujan ja Konungsinpolun varteen tulee suunnitella omaovisia asuntoja, joilla on kadulle avautuva eduspiha tai terassi. Sisäänkäynnit asuntoihin järjestetään kadulta ja porrashuoneesta tai pihalta.

Påkaksenpuiston puoleisen ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla sisäänvedetyt terassit, joilta on pääsy puistoon.

Kuninkaalantien risteyksiin tulee rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvedoilla varmistaa näkemät molempiin suuntiin.

Pihoille johtaviin avoimiin kulkuväyliin näkyvälle paikalle ja porttikongeihin tulee integroida taidetta.

Korttelin 64155 12-kerroksisen osan luoteiskulmaan tulee rakentaa kahvilatilat ja sen toimintaan soveltuva ilmastointi-, vesi- tai ravintola viemäriratkaisu.

Kadunpuoleisten sisäänkäyntien ovien ja niihin liittyvien ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla kuultomaalattua, öljyttyä tai lakattua puuta.

Ylin kerros

Ylintä kerrosta tulee korostaa harjakattoisissa rakennuksissa hyödyntämällä harjan muotoa ylimmän kerroksen asuntosuunnittelussa.

Ullakolle saa rakentaa ainoastaan alapuolisiin asuntoihin avoimesti liittyviä tiloja.

Våningshöjden hos det gatuplan som har affärslokaler i stenfoten ska vara minst 6 m. De övriga gatuplanen ska ha en våningshöjd på minst 4,0 meter. På långsamt stigande sluttningar anpassas den första våningen till gatans och terrängens nivåer. Ett loft för affärslokalen får byggas utöver byggrätten.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än den intilliggande gatunivån.

Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan med dörrar och stora fönster och/eller fönster som går att öppna.

Trapphusen ska ha entréer från gatan eller portgången och gårdssidan, med undantag för de byggnader som gränsar till Påkasåkern.

Vid Påkasgränden och Konungsstigen ska bostäder med egna entréer planeras, vilka har en entrégård eller en terrass som öppnar upp mot gatan. Ingångarna till bostäderna ordnas från gatan och trapphuset eller gården.

Bostäderna på första våningen mot Påkasparken ska ha indragna terrasser med entré till gården.

I Konungsvägens korsningar ska man genom indragningar på byggnadens första våning säkerställa sikt i båda riktningarna.

Konst ska integreras på en synlig plats vid öppna färdvägar som leder till gårdarna och i portgångar.

I kvarteret 64155 ska restaurang- eller cafélokaler byggas i det nordvästra hörnet av den del som har 12 våningar och en ventilations-, vatten- och avloppslösning som lämpar sig för deras verksamhet.

Entrédörrar mot gatan och fönsterkarmar och fönsterbågar i anslutning till dem ska bestå av laserat, oljat eller lackat trä.

Översta våningen

Den översta våningen ska framhävas i byggnader med sadeltak genom att utnyttja takåsens form i planeringen av den översta våningens bostäder.

På vinden får man endast bygga utrymmen som öppet ansluter till bostäder under vinden.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista, tunnelmallista ja soveltua mittakaavaltaan Fastbölen ympäristöön.

Rakennuksen tulee rakentua moderniksi ja samalla herkäksi osaksi Fastbölen arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakennuksen värityksen tulee soveltua Fastbölen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Maantasokerroksen tulee osin antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto ja avoräystäät.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa katon yläpuolelle. Tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Osa rakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

Y-tontti korttelissa 64156

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi rakennusta. Itsenäiset varastot on katettava kasvikatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Byggnadens arkitektur ska vara hållbar, högklassig och stämningsfull och ska till sin skala passa in i miljön i Fastböle.

Byggnaden ska utformas som en modern och samtidigt finstämd del av den värdefulla kulturmiljön i Fastböle.

Byggnadens färgsättning ska passa in i den värdefulla kulturmiljön i Fastböle.

Markplanet ska delvis ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska vara försedda med sadel- eller pulpettak och öppen takfot.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför taket. Utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.

En del av den energi som byggnaden behöver ska produceras som förnybar energi.

Om en farlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 64104 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av.

Y-tomt i kvarteret 64156

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainer placeras så att de utgör en del byggnaden. Fristående förråd ska förses med växttak och får byggas utanför byggnasytan.

4/15

C

Y-kortteli 64103

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennusrungossa käytettävien materiaalien tulee olla pääosin vähähiilisiä.

Korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehdyt ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Pääosaan pihan puoleisista ensimmäisen kerroksen tiloista tulee liittyä piha tai terassi.

Kortteleiden 64107 ja 64153 suojeltavan rakennuksen peruskorjaus on toteutettava ja rakennus on otettava käyttöön ennen terassitalon käyttöönottoa.

Rakennusoikeus

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

Asunrakennusten porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimisissa pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Uudisrakennukset

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan.

Uudisrakennusten massoittelu tulee porrastaa tasaisesti yhden kerroksen välein III-VI/VII -osuuksilla. Porrastuskohdat kartassa ovat ohjeellisia.

Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoja.

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähiilistä betonia tai vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattua vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä puhtaaksimuurattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.

Kortteleissa pääväriná on punainen. Pääväriin lisäksi korttelissa voi käyttää tehosteväreinä murrettua sinistä sisäkaduilla sekä vaaleita murrettuja maanläheisiä sävyjä alueen ulkoreunoilla. Tehosteväriä voi lisäksi käyttää rakennusosien, kuten ovien, ikkunapuitteiden ja parvekekaiteiden ja -rakenteiden korostamiseen. Kattojen ja niihin liittyvän detaljoinnin tulee olla punaruskeita.

Kadun ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli vain pihan puolella. Kadun puolella korkeintaan korttelin rajaan ulottuvat erkkerit ja osin sisäänvedetyt parvekkeet ovat sallittuja.

Parvekkeet tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja aukotukseltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa.

Terassitalon kattopinnat tulee hyödyntää terasseina ja kasvikattoina. Terassiasuntoon tulee liittyä ulko-oleskelutila, jossa esteettömyys ja melun ohjearvot täyttyvät.

Korttelin 64107 12-kerroksisen rakennuksen julkisivua tulee viistota sisäänpäin 3-6 ylimmän kerroksen osalta kaavakartassa osoitetusta kohdasta.

Y-kvarteret 64103

Byggnaderna ska till sina fasader huvudsakligen bestå av trä. Materialen som används i byggnadsstommen ska huvudsakligen vara koldioxidsnåla.

Arrangemangen inuti fabriken och i fabriksområdet i kvarteret 64104 samt Heidehofsvägens nya anslutning till fabriksområdet ska vara färdiga innan byggnaden på Y-tomten i kvarteret 64104 tas i bruk för samordning av funktionerna.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I anslutning till huvuddelen av utrymmena på första våningen på gårdssidan ska det finnas en gård eller en terrass.

Renoveringen av den skyddade byggnaden i kvarteren 64107 och 64153 ska vara utförd och byggnaden ska tas i bruk innan terrasshuset tas i bruk.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förrådsutrymmen, tekniska utrymmen, soprum, parkeringsanläggningar, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadshusens trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

En ytterligare trappa/ett ytterligare trapphus som betjänar räddning på egen hand får byggas på varje våning utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Nybyggnader

Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering relatera till närmiljöns industriella historia.

Nybyggnadernas dimensionering ska trappas av jämnt med en vånings mellanrum i fråga om partierna III-VI/VII. Avtrappningspunkterna på kartan är riktgivande.

Vindar får inte byggas i nybyggnaderna.

Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnål betong eller koldioxidsnålt eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppssnål metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Fasaden ska bestå av renmurat koldioxidsnålt eller återvinningsbaserat tegel som murats på platsen, trä, utsläppssnål metall eller glas.

Kvarterens huvudfärg är röd. Utöver huvudfägen kan man som accentfärger använda brutet blått på innergatorna samt ljusa brutna jordnära nyanser i områdets ytterkanter. Accentfärgen kan dessutom användas för att framhäva byggnadsdelar som dörrar, fönsterbågar och balkongräcken och -konstruktioner. Taken och detaljeringen i anslutning till dem ska vara rödbruna.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska vara indragna. Balkongerna får sträckas ut över byggnadsytan endast på gårdssidan. Burspråk som når ut högst till kvarterets gräns och delvis indragna balkonger är tillåtna mot gatan.

Balkongerna ska byggas så att de till sin arkitektur, sina material och öppningar bildar en enhetlig helhet med den varma fasaden.

Terasshusets takytor ska utnyttjas för terrasser och växttak. I anslutning till terrassbostaden ska det finnas ett utrymme för utevistelse, där tillgängligheten och riktvärdena för buller uppfylls.

Fasaden på 12-våningsbyggnaden i kvarteret 64107 ska sneddas av inåt i fråga om de 3–6 översta våningarna från den punkt som anges på plankartan.

Pihalle tulee johtaa vähintään kahden kerroksen korkuinen ja 4 metriä leveä, esteetön kulkuaukko.	Till gården ska det leda en tillgänglig passage som är minst två våningar hög och 4 meter bred.
Rakennukset tulee rakentaa naapurirakennuksiin kiinni.	Byggnaderna ska byggas fast i grannbyggnaderna.
Korttelin 64107 kansipihalle tulee johtaa portaat sen itäisestä päästä.	Trappor ska leda till gårdsdäcket i kvarter 64107 från dess östra ända.
Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.	Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten massoittelua ja materiaaleja.	Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas dimensionering och material.
Uudisrakennusten katutasokerros	**Nybyggnadernas gatuplan**
Kuninkaalantien varteen tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen katutasokerros.	Vid Konungsvägen ska ett öppet och funktionellt gatuplan bildas.
Kivijalkaliiketilaa sisältävän katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m. Muissa katutasokerroksissa kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Loivasti nousevilla rinteillä ensimmäinen kerros sovitetaan kadun ja maaston korkoihin. Liiketilan parven saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Våningshöjden hos det gatuplan som har affärslokaler i stenfoten ska vara minst 6 m. De övriga gatuplanen ska ha en våningshöjd på minst 4,0 meter. På långsamt stigande sluttningar anpassas den första våningen till gatans och terrängens nivåer. Ett loft för affärslokalen får byggas utöver byggrätten.
Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan ovin ja suurin ja/tai avattavin ikkunoin.	Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan med dörrar och stora fönster och/eller fönster som går att öppna.
Kuninkaalantien risteyksiin tulee rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvedoilla varmistaa näkemät molempiin suuntiin.	I Konungsvägens korsningar ska man genom indragningar på byggnadens första våning säkerställa sikt i båda riktningarna.
Porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun ja pihan puolelta.	Trapphus ska ha entréer från gatan och från gården.
Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.	I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.
Väritehtaanrannan puoleisen ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla terassit, joilta on pääsy pihalle.	Bostäderna på första våningen mot Färgfabriksstranden ska ha terrasser med en utgång till gården.
Pihoille johtaviin avoimiin kulkuväyliin näkyvälle paikalle ja porttikongeihin tulee integroida taidetta.	Konst ska integreras på en synlig plats vid öppna färdvägar som leder till gårdarna och i portgångar.
Kadun puoleisten sisäänkäyntien ovien ja niihin liittyvien ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla kuultomaalattua, öljyttyä tai lakattua puuta.	Entrédörrar mot gatan och fönsterkarmar och fönsterbågar i anslutning till dem ska bestå av laserat, oljat eller lackat trä.
Korttelien ravintolatiloihin tulee rakentaa toimintaan soveltuvat ilmastointi-, vesi- ja viemäriratkaisut. Ravintolatilaa tulee suunnitella suojeltavan vanhan pääkonttorirakennuksen ensimmäisen kerroksen itäpäätyyn, itäisen korttelin 64107 uudisrakennuosassa sen III-kerroksisen osan ensimmäiseen kerrokseen ja läntisen korttelin 64153 suojeltavan laboratoriorakennuksen rannan puoleiseen osakerrokseen ja/tai suunniteltuun laajennusosaan.	I kvarterens restaurang ska byggas ventilations-, vatten- och avloppslösningar som lämpar sig för verksamheten. Restauranglokaler ska planeras i den östra änden av den första våningen i den skyddade gamla huvudkontorsbyggnaden. I det östra kvarteret, 64107, ska lokalerna finnas på första våningen i den nybyggda delen med tre våningar. I det västra kvarteret, 64153, ska de placeras i den skyddade laboratoriebyggnadens delvåning mot stranden och/eller i den planerade utbyggnadsdelen.
C-korttelien väliseen katuun tulee liittää tonteille jatkuvat huoltoajon kääntöpaikan osat.	Till gatan mellan C-kvarteren ska man ansluta delar för en vändplats för servicekörning, vilka sträcker sig till tomterna.
KTY	
Toimitilarakennusten korttelialue.	**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**
Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja-, kahvila- ja ravintolatiloja, kokoontumis-, majoitus-, opetus-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.	I byggnaden får det placeras kontors- och affärslokaler, produktionslokaler som inte stör miljön, café- och restauranglokaler, mötes-, inkvarterings-, undervisnings-, utbildnings-, utställningslokaler och lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.
Rakennuksen tulee olla helposti muunneltavissa erilaisiin tila- ja käyttötarpeisiin.	Byggnaden ska enkelt kunna anpassas efter olika utrymmes- och användningsbehov.
Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.	Tomten får inte användas för öppen lagring.
Rakennusoikeus	**Byggrätt**
Kiinteistön väestönsuojat, jätehuoltotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat ja huoltotilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.	Fastighetens skyddsrum, soprum, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver byggrätten.
Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.	Inga bil- eller cykelplatser eller skyddsrum behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver byggrätten.
Rakennus	**Byggnaden**
Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, innovatiivista ja viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan.	Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering relatera till närmiljöns industriella historia.

6/15

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähiilistä betonia tai vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.	Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnål betong eller koldioxidsnålt eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppssnål metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.
Julkisivun tulee olla paikallamuurattua tiiltä, joka on pääosin vähähiilistä, uudelleenkäytettyä tai kierrätyspohjaista tiiltä joko puhtaaksimuurattuna tai rapattuna, tai vähähiilistä harkkoa rapattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.	Fasaden ska bestå av platsmurat tegel, som till huvuddelen är koldioxidsnålt, återanvänt eller återvinningsbaserat tegel antingen renmurat eller putsat, eller koldioxidsnålt putsat murblock, trä, metall eller glas.
Osan pohjakerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja niihin tulee sijoittaa liiketiloja tai tonttia palvelevia yhteistiloja.	En del av bottenvåningens utrymmen ska öppna upp mot gatuområdena och i dem ska affärslokaler eller gemensamma utrymmen som betjänar tomten placeras.
Jätehuoneet, tekniset laitteet ja poistumistieportaat tulee sijoittaa rakennusten sisään.	Soprum, tekniska anordningar och utrymningsvägarnas trappor ska placeras inuti byggnaderna.
Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.	Balkongerna ska vara indragna.
Katutasokerros	**Gatuplanet**
Rakennuksen sisäänkäynnistä tulee suunnitella näyttävä.	Byggnadens entré ska planeras så att den är praktfull.
Katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m puolikkaan rungon osalta.	Gatuplanet ska ha en våningshöjd på minst 6 m för halva stömmens del.
Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan pääosin ovin tai suurin ja/tai avattavin ikkunoin.	Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan huvudsakligen med dörrar eller stora fönster och/eller fönster som går att öppna.
Puisto.	**Park.**
Autopaikkojen korttelialue	**Kvartersområde för bilplatser**
Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa kortteleiden 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.	I parkeringsanläggningen ska placeras parkeringsplatserna för kvarteren 64107, 64153, 64154, 64155 och 64156.
Pysäköintilaitos LPA-tontilla tulee toteuttaa kerralla tai vaiheittain siten, että laitoksessa on koko ajan käytettävissä riittävä määrä pysäköintipaikkoja viimeistään 2 vuoden kuluttua kunkin pysäköintilaitosta käyttävän rakennuksen valmistuttua. Mahdolliset tarvittavat väliaikaiset pysäköintipaikat tulee osoittaa erikseen.	Parkeringsanläggningen på LPA-tomten ska byggas på en gång eller i etapper så att det i anläggningen hela tiden finns ett tillräckligt antal parkeringsplatser tillgängliga senast 2 år efter det att varje byggnad som använder parkeringsanläggningen har färdigställts. Eventuella nödvändiga temporära parkeringsplatser ska anvisas separat.
Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vuorottaiskäyttöisenä, saa pysäköinnin norminmukaisesta pysäköintilaitokseen osoitettavien nimeämättömien paikkojen vähentämättömästä kokonaismäärästä tehdä 20 % vähennyksen.	Om parkeringsanläggningen byggs med växelvis parkering får 20 % dras av från det normenliga totala antalet icke namngivna platser som anvisas för parkeringsanläggningen och som inte dragits av.
Pysäköintilaitoksen ja sen julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen.	Parkeringsanläggningen och dess fasader ska till sin arkitektur och sina material vara högklassig och innovativ.
Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee estää valo- ja muut haitat asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Parkeringsanläggningens fasader ska förhindra olägenheter från ljus och andra olägenheter för bostadshusen och kvartersgården.
Pysäköintilaitoksen kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee kattaa kasvikatolla tai sille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, alueen yhteisiä urheilukenttiä tai viljelylaatikoita.	Av parkeringsanläggningens takyta ska minst 50 % täckas med växttak eller så ska solpaneler, idrottsplaner som är gemensamma för området eller odlingslådor placeras på takytan.
Pysäköintilaitoksen kivijalkakerroksesta tulee muodostaa visuaalisin keinoin mielenkiintoinen kadun suuntaan.	Parkeringsanläggningens stenfotsvåning ska med visuella medel göras intresseväckande mot gatan.
Pysäköintilaitokseen tulee varata korttelin yhteinen jäte-/kierrätystila ja 5x5 m kiinteistömuuntamotila sisäänajon ja katutilan yhteydestä. Pysäköintilaitokseen tulee lisäksi sijoittaa alueellinen energiakeskus 10 x 17 m. Mainittujen tilojen mitat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.	I parkeringsanläggningen ska ett för kvarteret gemensamt sop-/återvinningsrum och ett 5x5 m stort utrymme för en fastighetstransformator reserveras i anslutning till infarten och gaturummet. I parkeringsanläggningen ska dessutom en regional energicentral med storleken 10 x 17 m placeras. De ovannämnda utrymmenas dimensioner preciseras i bygglovsfasen.
Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa korttelin 64155 asuntoihin liittyviä varasto-, teknisiä -, huolto-, jäte-, sauna-, väestönsuoja- ja asukastiloja. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	I parkeringsanläggningen får utrymmen som aknyter till kvarter 64155s bostäder placeras som förrådsutrymmen, tekniska utrymmen, serviceutrymmen, soprum, bastuutrymmen, skyddsrum och utrymmen för de boende placeras. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.
Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 25 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.	I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 25 % av platserna byggas som omedelbart tillgängliga laddningspunkter för elbilar.

7/15

W	Vesialue.	Vattenområde.
-+-+-	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
⊤·⊤⊤·⊤	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
——①——	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
———	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
—×—×—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
64	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KUNIN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
64107	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PELOTTOM	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1190	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
3630+kl410	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.
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.
+50.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
(V3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
+16.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
IV	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Merkintä on sitova mutta paikka ja koko ohjeellinen.	Markeringen är bindande men platsen och storleken riktgivande.

	**Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** Kulkuaukko on sitova, tarkka paikka ohjeellinen.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** Markeringen för genomfartsöppningen är bindande men dess exakta plats riktgivande.
	**Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.**	**Linje som anger takåsens riktning.**
	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.**
	**Ohjeellinen pallokenttä.**	**Riktgivande bollplan.**
	**Ohjeellinen vesialue.**	**Riktgivande vattenområde.**
	**Istutettava alueen osa.**	**Del av område som ska planteras.**
	**Ohjeellinen istutettava alueen osa.**	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Istutettava puu.	**Träd som ska planteras.**
	Säilytettävä/istutettava puurivi	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**	**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**
	**Alueen osa, jolle tulee toteuttaa maantasoasuntojen sisäänkäynteihin liittyviä vehreitä etupihoja.**	**Del av område där grönskande entrégårdar ska byggas i anslutning till markplansbostädernas entréer.**
	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.**	**Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.**
	**Katu.**	**Gata.**
	**Katuaukio/tori.**	**Öppen plats/torg.**
	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
	**Pihakatu.**	**Gårdsgata.**
	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**	**Riktgivande körförbindelse inom området.**
	**Yleiselle jalankululle varattu alueen osa**	**För allmän gångtrafik reserverad del av område**
	**Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa**	**För områdets interna servicetrafik reserverad del av område**
	**Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**
	**Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**	**Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**
	**Ohjeellinen ulkoilureitti.**	**Riktgivande friluftsled.**
	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
	**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**
(64107,64153)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
	**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
	**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.**	**Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 30 dB.**

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

En fast fornlämning som är skyddad genom lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt röra området. För planer som gäller eller anknyter till området ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

sr
/1

Suojeltava rakennus.

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Byggnad som ska skyddas

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Sr/1, suojeltu rakennus (vanha pääkonttori)

Rakennus on harvinainen, edustava, alkuperäinen ja historiallisesti todistusvoimainen.

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

Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen. Mikäli korjauskelvottomia osia joudutaan uusimaan, tulee niiden olla ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisia.

Rakennuksen itäpääty, pääsisäänkäynti, kattokaltevuus, ikkunoiden horisontaalijako ja länsipäädyn piippu tulee säilyttää.

Rakennuksen alkuperäistä vastaava väritys ja materiaalivalikoima tulee säilyttää ja/tai korjattaessa toisintaa.

Rannan puoleiseen julkisivuun saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa parvekejulkisivun, joka soveltuu pääkonttorirakennuksen arkkitehtuuriin.

Sisäpihanpuoleiselle julkisivulle saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään viisi lasitettua terassia/ parveketta kerrosta kohden. Ensimmäisen kerroksen asunnot tai muut tilat saa avata näille terassipihoille.

Ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuunnassa rannan puolella sekä sisäpihan parvekkeiden ja terassien ovissa.

Ullakolle saa rakentaa kattoterasseja sisennettyinä siten, etteivät ne visuaalisestikaan katkaise räystäslinjaa. Kattolyhdyt ovat sallittuja.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden korjaustöiden aikainen varastointisuunnitelma.

Sr/1, skyddad byggnad (gamla huvudkontoret)

Byggnaden är ovanlig, representativ, ursprunglig och bär historiskt vittnesbörd.

Skyddad byggnad som inte får rivas. Reparations- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden. Om man tvingas förnya delar som inte går att reparera, ska de nya delarna likna de ursprungliga till utseendet.

Byggnadens östra gavel, huvudentrén, taklutningen, fönstrens horisontella indelning och skorstenen i västra gaveln ska bevaras.

Byggnadens färg och materialurval som motsvarar byggnadens ursprungliga färg och material ska bevaras och/eller återges vid renovering.

På fasaden mot stranden får det utanför byggnadsytan byggas en balkongfasad som passar in i huvudkontorsbyggnadens arkitektur.

På fasaden mot innergården får det utanför byggnadsytan byggas högst fem inglasade terrasser/balkonger per våning. Bostäder eller andra utrymmen på första våningen får öppnas upp mot dessa terrassgårdar.

Fönsterstorleken får förstoras i höjdriktningen mot stranden samt i innergårdens balkong- och terrassdörrar.

På vinden får indragna takterrasser byggas så att de inte ens visuellt bryter takfotslinjen. Takkupor är tillåtna.

I samband med ansökan om bygglov ska det lämnas in en redogörelse för de delar av byggnaden som ska sättas i skick och repareras samt en plan för hur de förvaras under reparationsarbetena.

Muita suojeltuun rakennukseen liittyviä määräyksiä

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rannanpuoleisen osakerroksen länsipäähän tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja/tai yhteistiloja. Tilojen tulee olla rannan suuntaan avoimia ja toiminnallisia tarkoittaen vähintään olemassa olevia ikkunoita ja ovia vastaavia aukotuksia sekä toiminnallisia tiloja, esimerkiksi liiketiloja, saunaosastoa, yhteistiloja, pesuloita, ja/tai pyörävarastoja.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen itäpäätyyn tulee sijoittaa vähintään 100 k-m²:n ravintolatila. Ravintolan varastoja, keittiön ja muuta aputilaa saa sijoittaa kellaritason osakerrokseen. Tiloihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Ravintolalle saa rakentaa terassin rakennuksen itäpäätyyn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennukseen tulee järjestää esteettömät sisäänkäynnit sekä pysäköinti- että pihakerroksesta.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa lapekaton yläpuolelle. Tilat tulee suunnitella kokonaisuutena ja integroida arkkitehtuuriin.

Andra bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden

På vinden får utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

I västra ändan av delvåningen mot stranden ska utrymmen och/eller gemensamma utrymmen placeras i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. Utrymmena ska vara öppna och funktionella i strandriktningen, dvs. åtminstone öppningar som motsvarar befintliga fönster och dörrar samt funktionella utrymmen, t.ex. affärslokaler, en bastuavdelning, gemensamma utrymmen, tvättstugor och/eller cykelförråd.

I östra gaveln på byggnadens första våning ska en minst 100 m²-vy stor restauranglokal placeras. Förråd, kök och andra biutrymmen för restaurangen får placeras i källarplanets delvåning. Ventilations-, vatten- och avloppssystem som lämpar sig för restaurangverksamhet ska byggas i utrymmena. För restaurangen får en terrass byggas i byggnadens östra gavel utanför byggnadsytan.

Tillgängliga entréer ska ordnas till byggnaden både från parkerings- och gårdsvåningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför snedtaket. Utrymmena ska planeras som en helhet och integreras i arkitekturen.

Sr/2, Suojeltu rakennus (tutkimuskeskus)	**Sr/2, Skyddad byggnad (forskningscentralen)**
Rakennus on harvinainen, tyypillinen, edustava, alkuperäinen ja historiallisesti todistusvoimainen.	Byggnaden är ovanlig, typisk, representativ, ursprunglig och bär historiskt vittnesbörd.
Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.	Skyddad byggnad som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.
Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen. Mikäli korjauskelvottomia osia joudutaan uusimaan, tulee niiden olla ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisia.	Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden. Om man tvingas förnya delar som inte går att reparera, ska de nya delarna likna de ursprungliga till utseendet.
Suojellun rakennuksen julkisivuissa tulee säilyttää porrashuoneen ikkunat, ovet ja parvekkeet, julkisivujen ikkunoiden leveys, vahvoina julkisivuaiheina hahmottuvat tiiliset ilmastointihormit sekä osa ikkunoiden yläpuolisista aurinkosuojista siten, että ne hahmottuvat kokonaisuuksina.	I den skyddade byggnadens fasader ska man bevara trapphusets fönster, dörrar och balkonger, bredden hos fasadens fönster, ventilationskanaler i tegel, vilka gestaltar sig som starka fasadelement, samt en del av solskydden ovanför fönstren, så att de gestaltar sig som helheter.
Suojellussa rakennuksessa saa uusia julkisivun seinäelementit ja katon sekä muut ikkunat paitsi porrashuoneen ikkunat.	Fasadens väggelement och taket samt andra fönster än trapphusets fönster får förnyas i den skyddade byggnaden.
Rakennuksen katolle saa rakentaa yhden, vähintään 2,5 metriä julkisivupinnasta sisäänvedetyn, korkeintaan 740 k-m² lisäkerroksen, jonka julkisivumateriaalin tulee olla alumiinia tai muuta rakennuksen värivalikoimaan soveltuvaa metallia.	På byggnadens tak får en tilläggsvåning byggas på högst 740 m²-vy, vilken är minst 2,5 meter indragen från fasadytan och vars fasadmaterial ska bestå av aluminium eller någon annan metall som passar in i byggnadens färgurval.
Rannan puolelle saa maantason osakerroksen eteen rakentaa yhden kerroksen korkuisen, kaksiosaisen, korkeintaan 170 k-m² ja 50 k-m², laajennuksen, joka sopeutuu rakennuksen arkkitehtuuriin.	Mot stranden får det framför delvåningen på markplanet byggas en utbyggnad som är en våning hög och har två delar på högst 170 m²-vy och 50 m²-vy, vilken passar in i byggnadens arkitektur.
Itäpäätyyn saa avata yhteyden, jonka kautta huolletaan rannan maantasokerroksen liiketilat.	I östra gaveln får det öppnas en förbindelse genom vilken man underhåller affärslokalerna i markplanet mot stranden.
Julkisivukorjauksissa tulee säilyttää ja/tai korjattaessa toisintaa julkisivujen rytmitys sekä väri- ja materiaalivalikoima.	Vid fasadrenoveringar ska fasadrytmen samt färg- och materialurvalet bevaras och/eller återges.
Pitkille julkisivuille saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa neljä ja lyhyille kaksi uutta parveketta kerrosta kohden ottaen huomioon rakennuksen julkisivujäsentelyn rytmitys. Lisäksi sisäpihan puolelle sallitaan kolme ranskalaista. parveketta. Parvekkeiden tulee olla huomaamattomasti kannatettuja, esim. ripustettuja.	På långa fasader får det utanför byggnadsytan placeras fyra och på korta fasader två nya balkonger per våning med beaktande av fasadartikuleringens rytm. Dessutom tillåts tre franska balkonger mot innergården. Balkongerna ska vara omärkbart stöttade, t.ex. upphängda.
Rakennuksen ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuuntaan.	Byggnadens fönsterstorlek får förstoras i höjdriktningen.
Sisätilojen huonejaossa tulee säilyttää pihapuolen porrashuone, kierreporras ja keskikäytävä. Alkuperäiset portaat käsijohteineen tulee säilyttää. Turvallisuusnäkökohtien tulee täyttyä nykymääräysten mukaisesti.	I rumsindelningen inomhus ska gårdssidans trapphus, spiraltrappan och mittgången bevaras. De ursprungliga trapporna med ledstänger ska bevaras. Säkerhetsaspekterna ska uppfyllas i enlighet med gällande bestämmelser.
Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden korjaustöiden aikainen varastointisuunnitelma.	I samband med ansökan om bygglov ska det lämnas in en redogörelse för de delar av byggnaden som ska sättas i skick och repareras samt en plan för hur de förvaras under reparationsarbetena.
Muita suojeltuun rakennukseen liittyviä määräyksiä:	**Andra bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden:**
Rannanpuolen maantason osakerrokseen ja sen edessä sijaitsevaan laajennusosaan tulee sijoittaa yhteensä vähintään 215 k-m² liike-, kahvila- ja/tai ravintolatilaa. Tiloihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät.	På delvåningen i markplanet mot stranden och i utbyggnadsdelen framför den ska det placeras totalt minst 215 m²-vy affärs-, café- och/eller restauranglokaler. Ventilations-, vatten- och avloppssystem som lämpar sig för restaurangverksamhet ska byggas i lokalerna.
Rannanpuoleisen maantasokerroksen tulee pääosin olla avoin ja toiminnallinen tarkoittaen laajennusosan ja/tai olemassa olevan rannan puoleisen maantason osakerroksen toiminnaltaan ja julkisivultaan avointa liike-, kahvila- ja/tai ravintolatoimintaa.	Markplansvåningen mot stranden ska huvudsakligen vara öppen och funktionell, dvs. affärs-, café- och/eller restaurangverksamhet som är öppen till sin verksamhet och fasad i utbyggnadsdelen och/eller den befintliga delvåningen i markplanet mot stranden.
Rannanpuoleisen maantasokerroksen liiketilat tulee huoltaa itäpäädyn sisäyhteyden kautta.	Affärslokalerna på markplanet mot stranden ska underhållas genom den interna förbindelsen i den östra gaveln.
Rakennukseen tulee järjestää esteettömät sisäänkäynnit sekä pysäköintitasolta että pihakerroksesta.	Tillgängliga entréer ska ordnas till byggnaden både från parkeringsplanet och gårdsvåningen.
Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa laajennuksen katon yläpuolelle. Tilat tulee suunnitella kokonaisuutena ja integroida arkkitehtuuriin.	Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför utbyggnadens tak. Utrymmena ska planeras som en helhet och integreras i arkitekturen.

Sr/3, suojeltu rakennus (muuntamo)

Tiilimuuntamo on historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennelma, jota ei saa purkaa.

Muuntamoon liittyvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennelman historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Muuntamon korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Sr/4, suojeltu rakennus (pato)

Pato ja siihen liittyvät alkuperäiset rantarakenteet ovat historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeitä rakennelmia, joita ei saa purkaa.

Patoon liittyvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennelmien historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Padon korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Koko kaava-aluetta koskevat määräykset:

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Koko korttelia palvelevan jätehuoltotilan sisältävä asuinrakennus tulee lähtökohtaisesti rakentaa ensimmäisenä. Muussa tapauksessa jätehuoltotilat tulee toteuttaa väliaikaisena samassa korttelissa ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Korttelin lopullisen jätehuollon tilan tulee sijaita rakennuksessa. Jätemerkintä on sitova, tarkka paikka ja koko ohjeellinen.

Kestävyys

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä.

Uudisrakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Uudisrakennusten energiantarve tulee ainakin osin tuottaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella laadukkaaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Katolle sijoittuessaan tekniset laitteet on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Uudisrakennusten tilajaon ja piha-alueiden ratkaisujen tulee mahdollistaa muunneltavuus ja monikäyttöisyys.

Uudisrakennuksilla tulee olla viistosateelta suojaava rakenne ja detaljointi erityisesti kaakkois-etelä-lounaisjulkisivuilla.

Uudisrakennusten jäähdytystarve tulee minimoida rakenteellisilla ratkaisuilla ja kasvillisuudella.

Passiivisia aurinkosuojaimia tulee suosia uudisrakennuksissa ja niiden tulee olla luonteva osa rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä uudisrakentamisen eri osissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys purkumateriaalin uudelleenkäytöstä rakennusosina tai kierrätyksestä materiaalina.

Poistettavan maan tilalle tulee ensisijaisesti hyödyntää uudelleenkäytettyjä maamassoja.

Kerrostalokortteleiden yhteistilat

Asukkaiden yhteisiä kerho-, harraste-, sauna-, ja kierrätystiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 %:a rakennusoikeudesta. Tilat saa toteuttaa korttelin yhteisinä.

Kortteliin on rakennettava kaksi korttelin yhteiskäyttöistä jäte-/ kierrätyshuonetta. Tilat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai huoltosisäänajojen/porttikongien yhteyteen.

Sr/ 3, skyddad byggnad (transformatorstationen)

Tegeltransformatorn är en historiskt sett och med avseende på bevarandet av stadsbilden viktig konstruktion som inte får rivas.

Reparations- och ändringsarbeten i anslutning till transformatorstationen ska vara sådana att konstruktionens historiskt värdefulla och för stadsbilden viktiga karaktär bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i transformatorstationen ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Sr/ 4, skyddad byggnad (dammen)

Dammen och ursprungliga strandkonstruktioner i anslutning till den är historiskt sett och med avseende på bevarandet av stadsbilden viktiga konstruktioner som inte får rivas.

Reparations- och ändringsarbeten i anslutning till dammen ska vara sådana att konstruktionernas historiskt värdefulla och för stadsbilden viktiga karaktär bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i dammen ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller hela planområdet:

I området iakttas räddning på egen hand.

Bostadshuset som inrymmer ett soprum som betjänar hela kvarteret ska i princip byggas först. I annat fall ska soprum ordnas temporärt i samma kvarter innan den första byggnaden tas i bruk. Det slutgiltiga utrymmet för kvarterets avfallshantering ska ligga i byggnaden. Avfallsbeteckningen är bindande, den exakta platsen och storleken är riktgivande.

Hållbarhet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara.

I samband med ansökan om bygglov för nya hus ska en beräkning av koldioxidavtrycket läggas fram.

Nya hus ska ha en energieffektivitet på minst energiklass A2018 eller motsvarande.

Energibehovet hos nya hus ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en högklassig del av byggnadernas arkitektur. När tekniska anordningar placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Rumsindelning och gårdslösningar för nya hus ska möjliggöra variation och mångsidig användning.

Nya hus ska ha en konstruktion och detaljering som skyddar mot slagregn särskilt på fasader mot sydost-söder.

Behovet av nedkylning av nya hus ska minimeras med konstruktionsmässiga lösningar och växtlighet.

Passiva solskydd ska föredras i nya hus och de ska utgöra en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Användningen av trä och träbaserade material ska i mån av möjlighet föredras i byggandet av olika delar i nya hus.

Till ansökan om tillstånd för rivning av en byggnad eller en del av den ska en utredning bifogas om återanvändning av rivningsmaterial som byggnadsdelar eller som återvinningsmaterial.

I stället för jord som avlägsnas ska i första hand återanvända jordmassor utnyttjas.

Flervåningskvarterens gemensamma utrymmen

Minst 1,5 % av byggrätten ska användas för gemensamma byggande av klubb-, hobby-, bastu- och återvinningsutrymmen för de boende. Utrymmena får byggas så att de är gemensamma för kvarteret.

I kvarteret ska två sop-/återvinningsrum byggas för kvarterets gemensamma bruk. Utrymmena ska placeras i en parkeringsanläggning eller i anslutning till infarterna för ervicekörning/portgångarna.

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi 12-kerroksisiin rakennuksiin julkisivuista sisäänvedettyinä.

Yhteistilat ja yhteiskäyttöiset tilat tulee intergoida rakennuksiin.

Melu

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Kattopihojen ja -terassien oleskeluun käytettävillä alueilla tulee riittävällä melusuojauksella varmistaa oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen. Lasitus tai alueen rajaus muutoin tulee olla sisäänvedetty. Vaihtoehtoisesti terassiasunnoissa tulee olla esteetön, melun ohjearvot täyttävä parveke.

Pihoille täytyy suunnitella oleskelualueet, joissa melun ohjearvot täyttyvät.

Kuninkaalantien katualueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huolehtia, että Kuninkaalantie 2 osoitteessa sijaitsevan päiväkodin leikkiin ja oleskeluun käytettävät piha-alueet suojataan liikennemelulta siten, että melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot eivät ylity Väritehtaan alueen asemakaavojen toteutumisen myötä.

Korttelin 64103 Y-tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huolehtia, että oleskeluun käytettävät eteläiset piha-alueet suojataan Heidehofintien liikennemelulta siten, että melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot eivät ylity.

Runkomelu

Påkaksenpellon ja Väritehtaanrannan puistojen läntisen reunan rakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä runkomeluselvitys, joka sisältää runkomelumittaukset, tulokset ja ratkaisut mahdollisen runkomeluhaitan vähentämiseen raja-arvon Lprm 30 dB alle.

Maaperä

Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikat: Asuminen, kerrostalot: Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuminen, pientalot: Vähintään 1 pp / 30 k-m². Toimistotilat: Vähintään 1 pp / 50 k-m². Liiketilat: Vähintään 1 pp / 30 k-m². Opiskelija-asuminen: 1 pp / 20 k-m². Muut pyöräpaikat ajankohtaisen mitoitusohjeen mukaisesti.

Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijaita rakennuksissa helposti käytettävissä, puolet pihalla säältä suojattuna. Pihapaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikat

Asumisen sekä toimisto- ja liiketilojen autopaikat autopaikat sijoitetaan pääosin 64155 kortteliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Rantakortteleiden 64107 ja 64153 pysäköintipaikoista yhteensä enintään 80 nimettyä paikkaa saa sijoittaa kansien alle, muu kuin kansien alainen pysäköinti sijoitetaan nimeämättömänä pysäköintilaitokseen. Toimistotilojen pysäköintipaikat saa myös sijoittaa toimiston kellarikerroksiin. Osa vieras- ja huoltopysäköinneistä ja liikuntaesteisten autopaikoista sijoitetaan korttelipihoille.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen, kerrostalot: 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa kohden. Normin lisäksi tulee osoittaa vieraspysäköintiä 1 ap / 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5 000 k-m².

Liikkumisesteisten paikat sisältyvät kerrotalorakentamisen perusmitoitukseen. Paikkoja varataan perusmitoituksen mukaisesta määrästä 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500-5000 k-m².

Gemensamma bastuutrymmen för de boende får utöver det högsta tillåtna våningstalet och byggrätten placeras i byggnader med 12 våningar så att de är indragna i fasaden.

Gemensamma utrymmen och delade utrymmen ska integreras i byggnaderna.

Buller

I byggnadernas ytterhölje ska ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller vara minst 28 dB.

De vistelsebalkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

I områden som används för vistelse på takgårdar och -terrasser ska man med ett tillräckligt bullerskydd säkerställa att riktvärdena för vistelseområden uppfylls. Glasering eller annan avgränsning av utrymmet ska vara indragen. Alternativt ska terrassbostäder ha en tillgänglighetsanpassad balkong som uppfyller riktvärdena.

För gårdarna ska områden för vistelse planeras, där riktvärdena för buller uppfylls.

Vid planeringen och byggandet av Konungsvägens gatuområde ska man se till att de gårdsområden som används av daghemmet på adressen Konungsvägen 2 för lek och vistelse skyddas mot trafikbuller så att de numeriska värden som föreskrivts om riktvärdena för bullernivån inte överskrids i och med att detaljplanerna för Färgfabrikens område genomförs.

Vid planeringen och byggandet av Y-tomten i kvarteret 64103 ska man se till att de södra gårdsområdena som används för vistelse skyddas mot trafikbuller från Heidehofsvägen så att de numeriska värden som föreskrivits om riktvärdena för bullernivån inte överskrids.

Stombuller

Till bygglovshandlingarna för byggnaderna vid kanten av Påkasåkerns och Färgfabriksstrandens parker ska en stombullerutredning bifogas, vilken omfattar stombullermätningar, resultat och lösningar för en eventuell minskning av olägenheten från stombuller så att rikvärdet underskrider Lprm 30 dB.

Markens beskaffenhet

Eventuella föroreningar i marken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

Parkering

Cykelplatser: Boende, flervåningshus: Minst 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad. Boende, småhus: Minst 1 cp / 30 m²-vy. Kontorslokaler: Minst 1 cp / 50 m²-vy. Affärslokaler: Minst 1 cp / 30 m²-vy. Studentboende: 1 cp / 20 m²-vy. Övriga cykelplatser i enlighet med de aktuella dimensioneringsanvisningarna.

Minst hälften av cykelplatserna för boende ska finnas i byggnaderna så att de är lättillgängliga, hälften på gården så att de är väderskyddade. Cykelplatserna på gården ska vara ramlåsbara.

Parkeringsplatser

Bilplatserna för boende samt för kontors- och affärslokaler placeras till största delen i en parkeringsanläggning som byggs i kvarteret 64155. Av strandkvarterens 64107 och 64153 parkeringsplatser får totalt högst 80 namngivna bilplatser placeras under däcken, övrig parkering som inte sker under däcken placeras i parkeringsanläggningen som icke namngivna platser. Kontorslokalernas parkeringsplatser får också placeras i kontorets källarvåningar. En del av platserna för gäst- och serviceparkering och bilplatserna för rörelsehindrade placeras på kvartersgårdarna.

Miniminormen för bilplatser är: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/ 5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Platserna för rörelsehindrade ingår i den grundläggande dimensioneringen för byggande av flervåningshus. Av antalet platser enligt den grundläggande dimensioneringen reserveras 2 bp / varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2500–5000 m²-vy.

Autopaikkamäärän vähennykset kerrostalorakentamisessa sallitaan ajankohtaisten ohjeiden mukaan.

Asuinpientalot vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

Toimistot: 1 ap/100 k-m²

Liiketilat: 1 ap / 180 k-m²

Opiskelija-asunnot 1 ap/400 k-m²

Koulu 1 ap/300 k-m²

Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pysäköinti AP-tontilla

Tontille saa sijoittaa korkeintaan 14 pysäköintipaikkaa. Mahdollisesti tarvittavat muut paikat tulee sijoittaa LPA-tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköinti AK-kortteleissa

Kortteleissa 64154 ja 64155 tulee pihalle sijoittaa 2 huolto-/vieras- ja 2 liikuntaesteisten autopaikkaa. Paikat vähennetään vieras- ja huoltomitoituksesta.

Pysäköinti Y-tontilla korttelissa 64156

Tontille tulee sijoittaa 16 saattoautopaikkaa ja 12 työntekijöiden autopaikkaa.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 10 tilapaikkaa kohden ja 1 pp / 3 työntekijää kohden.

Pysäköinti Y-korttelissa 64103

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää kohden.

Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katokseen, jonka voi sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien paikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille käyttäjätoimialan erillisen arvion mukaan henkilökunnalle ja saatolle tai autopaikkanormin mukaisesti.

Autopaikoista 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille.

Pysäköinti C-kortteleissa

Kortteleissa 64107 ja 64153 tulee pihalle sijoittaa yksi huolto-/vieras- ja yksi liikuntaesteisten autopaikka. Paikat vähennetään vieras- ja huoltomitoituksesta.

Pysäköinti KTY-tontilla

Pysäköintipaikat järjestellään LPA-tontin pysäköintilaitokseen ja/tai kellarikerroksiin.

Pihat

Kaikkia pihoja koskevat määräykset

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon. Kiveyksen tulee olla punasävyinen.

Kortteleissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0, jollei toisin määrätä. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakentamislupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelipihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Olevaa kasvillisuutta ja maaperää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää piha-alueilla.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pihojen ja kasvikattojen rakenteissa tulee hyödyntää biohiiltä hiilensidonnan ja hulevesien laadullisen hallinnan edistämiseksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma, joka sisältää myös työmaavesien käsittelyn.

Minskningar av antalet bilplatser vid byggande av flervåningshus tillåts enligt aktuella anvisningar.

Småhus minst 1 cp / 90 m²-vy, dock minst 1,2 cp / bostad.

Kontor: 1 bp/100 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp / 180 m²-vy

Studentbostäder 1 bp/400 m²-vy

Skola 1 bp/ 300 m²-vy

Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Parkering på AP-tomten

På tomten får högst 14 parkeringsplatser placeras. Övriga platser som eventuellt behövs ska placeras i parkeringsanläggningen på LPA-tomten.

Parkering i AK-kvarteren

På gården i kvarter 64154 och 64155 ska det placeras 2 bilplatser för service/gäster och 2 för rörelsehindrade. Platserna dras av från gäst- och servicedimensioneringen.

Parkering i Y-kvarteret 64103

På tomten ska det placeras 16 platser för följebilar och 12 bilplatser för arbetstagarna.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.

Cykelplatser ska finnas till ett antal av minst 1 cp / 10 platser för barn och 1 cp / 3 anställda.

Parkering i Y-kvarteret 64103

Cykelplatser ska finnas till ett antal av minst 1 cp / 2 elever och 1 cp / 3 anställda.

Minst 30 % av cykelplatserna ska placeras under ett skyddstak som kan placeras utanför byggnadsytan. Alla platser ska vara ramlåsbara.

Bilplatser för personal och hämta- och lämnatrafik ska placeras på tomten enligt en separat uppskattning av användarens verksamhetsområde eller enligt parkeringsnormen.

Av bilplatserna ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade.

Parkering i C-kvarteren

På gården i kvarter 64154 och 64155 ska det placeras 2 bilplatser för service/gäster och 2 för rörelsehindrade. Platserna dras av från gäst- och servicedimensioneringen.

Parkering på KTY-tomten

Parkeringsplatserna ordnas i en parkeringsanläggning på LPA-tomten och/eller i källarvåningar.

Gårdar

Bestämmelser som gäller alla gårdar

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt. Stenläggningen ska skifta i rött.

I kvarteren ska minst 1,0 uppnås i gröneffektivitet om inget annat föreskrivs. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

För kvartersgården ska en enhetlig plan för gården utarbetas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet. De delar av gården som inte används som nödvändiga färdvägar eller områden för lek och vistelse ska planteras.

Den befintliga växtligheten och jordmånen ska i mån av möjlighet bevaras på gårdsområdena.

Endast körvägar får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

I gårdarnas och växttakens konstruktioner ska biokol utnyttjas för främjandet av en kvalitativ hantering av kolbindning och dagvatten.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas, vilken också omfattar hanteringen av byggplatsvatten.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas, vilken också omfattar hanteringen av byggplatsvatten.

Asuinkortteleiden pihat

C-, AK- ja AP-kortteleiden yhteispihat

Asuinkorttelien yhteiskäyttöiset pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.
Korttelipihalle on varattava leikki- ja oleskelualue yhteiseen käyttöön.
Asuntojen maantasopihat saa rajata kasvillisuudella, istutuslaatikoin tai matalin muurein.
Korttelissa 64155 saa pysäköintilaitoksen seinustan köynnökset istuttaa asuinkorttelin piha-alueen puolelle.

AP-Korttelin piha

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha.
Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; laajaa asfaltointia tai laatoitusta ei sallita.

Y-tonttien pihat

Y-tontti korttelissa 64156

Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.

Aidan tulee olla alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuva punaruskea kolmilankainen metalliaita.
Aita tulee sijoittaa vähintään kahden metrin päähän puurivistä Gjutarsin kiinteistön ja Påkaksenpellon välisellä kaakonsuuntaisella rajalla. Rajalla olevia puita ei saa kaataa.
Pihan leikkivälineiden ja ulkokalusteiden tulee olla pitkäikäisiä ja kulttuuriympäristöön sopivia.
Piha-alueen kasvillisuuden tulee tukea avoimen kulttuuriympäristön piirteitä, esim. nurmialueiden sekä jalopuuyksilöiden ja lehtipuuryhmien avulla.

Y-tontti korttelissa 64103

Mikäli rakennus toimii koulurakennuksena, saa sen 40x60 metrin pelikentän reuna-alueineen sijoittaa väliaikaisesti Markusaksenpuistoon kaavan osoittamaan ohjeelliseen sijaintiin. Käytön päätyttyä kenttä tulee ennallistaa niityksi tai muuttaa viljelypalsta-alueeksi.

KTY-tontin piha

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihan saa aidata matalalla muurilla tai istutuksella.

LPA-tontin piha

LPA-tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,7. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahake-mukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kaavan nro 002494 voimaan jäävät merkinnät ja määräykset vaiheasemakaavan alueella:

YY

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YY-korttelia 64110 koskevia määräyksiä:

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Alueelle saa sijoittaa museoita ja huvi- ja viihdepalveluja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Kulttuuritoimintaan liittyvää liike- ja myymätätilaa oheistiloineen saa rakentaa enintään 5 % käytetystä kerrosalasta. Yksittäisen myymälän koko saa olla enintään 200 kerrosneliömetriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 20 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria, kun palo-osastojen koko on enintään 15000 krs-m² ja rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoittimella.

Bostadskvarterens gårdar

C-, AK- och AP-kvarterens gemensamma gårdar

Bostadskvarterens gårdar för gemensamt bruk ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.
På kvartersgården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för gemensamt bruk.
Bostädernas gårdar i markplanet får avgränsas med växlighet, odlingslådor eller låga murar.
I kvarteret 64155 får klätterväxterna på parkeringsanläggningens vägg planteras i bostadskvarterets gårdsområde.

AP-tomtens gård

Varje bostad ska ha en bostadsgård.
Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; omfattande asfaltering eller plattläggningar tillåts inte.

Y-tomternas gårdar

Y-tomt i kvarteret 64156

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Staketet ska vara ett rödbrunt tretrådigt metallstaket som passar in i områdets värdefulla kulturmiljö.

Stängslet ska placeras minst två meter från trädraden på gränsen i sydostlig riktning mellan Gjutars fastighet och Påkasåkern. Träd vid gränsen får inte fällas.

Lekredskap och utemöbler på gården ska vara hållbara och passa in i kulturmiljön.
Växtligheten på gårdsplanen ska stärka särdragen i den öppna kulturmiljön, t.ex. med hjälp av gräsområden samt enstaka ädellövträd och lövträdsgrupper.

Y-tomt i kvarteret 64103

Om byggnaden fungerar som skolbyggnad, får dess spelplan på 40x60 meter med kantområden temporärt placeras i Markusasparken på en riktgivande plats som anges i planen. När användningen har upphört ska planen återställas till ängsmark eller ändras till ett område med kolonilotter.

KTY-tomtens gård

Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Gården får inhägnas med en låg mur eller planteringar.

LPA-tomtens gård

Gården ska uppnå minst 0,7 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Detaljplan nr 002494 beteckningar och bestämmelser, som blir i kraft på deldetaljplaneområdet:

Kvartersområde för kulturbyggnader.

Bestämmelser som gäller YY-kvarteret 64110:

På området är i kraft två detaljplaner.

På området får placeras museer och nöjes- och underhållningstjänster. Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme.

En affärs- och butikslokal som hänför sig till kulturverksamhet, får jämte hjälputrymmen, byggas till högst 5 % av den använda våningsytan. En enskild butik får omfatta högst 200 kvadratmeter våningsytan.

Högst 20 % av kvarterets väningsyta får användas för idrottslokaliteter och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Skyddsrum och tekniska utrymmen för byggnaderna får byggas oberoende av våningsantalet och byggnadsrätten.

I källaren får utrymmen som stämmer överens med det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

Ingen brandmur behöver byggas utmed tomtgränsen, eftersom brandsektionernas storlek uppgår till högst 15000 m²-vy och byggnaden har försetts med automatisk släckningsanordning och automatiskt brandlarm.

	Tontti tulee rakentamattomilta osiltaan kunnostaa ja hoitaa laadukkaana ympäristönä.	Tomten skall, till sinä obebyggda delar, iståndsättas och skötas som en högklassig miljö.
	Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia.	Gårdsmaterialen skall vara högklassiga.
	Radan puolella sijaitsevien koulutus- ja toimistotilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan keskiäänitason eron tulee olla vähintään 35 dBA.	Skillnaden mellan den genomsnittliga ljudnivån i de utbildnings- och kontorslokaler som vetter mot järnvägen och den genomsnittliga ljudnivån utanför byggnaden skall vara minst 35 dBA.
	Rakennesuunnitelmien yhteydessä tulee esittää selvitys siitä miten läheisen radan vaikutukset on otettu huomioon.	I samband med konstruktionsplanerna skall en utredning presenteras över på vilket sätt inverkan av den närliggande banan har beaktats.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella. Autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä.	Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande. Bilplatserna skall vara i gemensamt bruk.
	Alueelle saa sijoittaa korttelin 61137 autopaikat.	Bilplatserna för kvarteret 61137 får placeras på området.
	Arkkitehtuuri	**Arkitektur**
	Rakennuskokonaisuuden tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa havainnekuvien henkeä:	Byggnadshelheten skall till sin arkitektur följa Il lustrationernas anda:
	Rakennuskokonaisuuden tulee koostua vähintään neljästä toisistaan selvästi erottuvasta rakennuksesta, jotka on yhdistetty toisiinsa keskuskäytävällä.	Byggnadshelheten skall bestå av minst fyra tydligt från varandra avvikande hus, vilka förenas med en centralkorridor.
	Rakennuskokonaisuuden eri osat tulee yhdistää toisiinsa plastisesti ja kolmiulotteisesti muotoillulla, yhtenäisellä katolla tonttijaosta riippumatta.	Byggnadshelhetens olika delar skall förenas sinsemellan och oberoende av tomtindelningen genom ett enhetligt tak som är plastiskt och tredimensionellt utformat.
	Keskimmäiselle rakennusalalle saa sijoittaa koneellisen monikerroksisen pysäköintilaitoksen, jonka tulee olla osa arkkitehtonista kokonaisuutta.	På den mellersta byggnadsytan får placeras en teknisk parkeringsanläggning I många våningar, vilken skall utgöra en del av den arkitektoniska helheten.
	Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Niiden tulee antaa ilmavuuden ja läpinäkyvyyden vaikutelma.	Byggnaderna skall vara av arkitektonisk hög kvalitet. De skall ge ett intryck av luftighet och genomskinlighet.
	Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Fasaderna bör byggas på ett enhetligt sätt och av högklassiga material.
	Julkisivumateriaalina tulee pääasiallisesti olla lasi ja metalli.	Fasadmaterialet skall huvuudsakligen utgöras av glas och metall.
	Katon tulee olla pääasiallisesti metallia.	Taket skall huvudsakligen utgöras av metall.
	Katolle tulevien rakenteiden tulee muodostaa julkisivujen kanssa yhtenäinen kokonaisuus.	Konstruktionerna på taket skall tillsammans med fasaderna bilda en enhetlig helhet.
	Julkisivujen sommittelussa ja materiaalivalinnoissa on otettava huomioon, että rakennukset tulee voida valaista kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.	Vid kompositionen av fasaderna och materialvalen skall man beakta att byggnaderna skall kunna belysas på ett med den övriga stadsbilden överensstämmande sätt.
	Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.	Vid placeringen och konstruerandet av reklamanläggningar skall särskild hänsyn tas till stadsbildmässiga aspekter.
21000 →	**Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee.**	**Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee.**
klh	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin.**	**Byggnadsyta, där hotell får placeras.**
map/alT	**Maanalainen pysäköintitila / auton säilytyspaikan rakennusala. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme / byggnadsytan för förvaringsplats för bilen. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.**
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

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

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

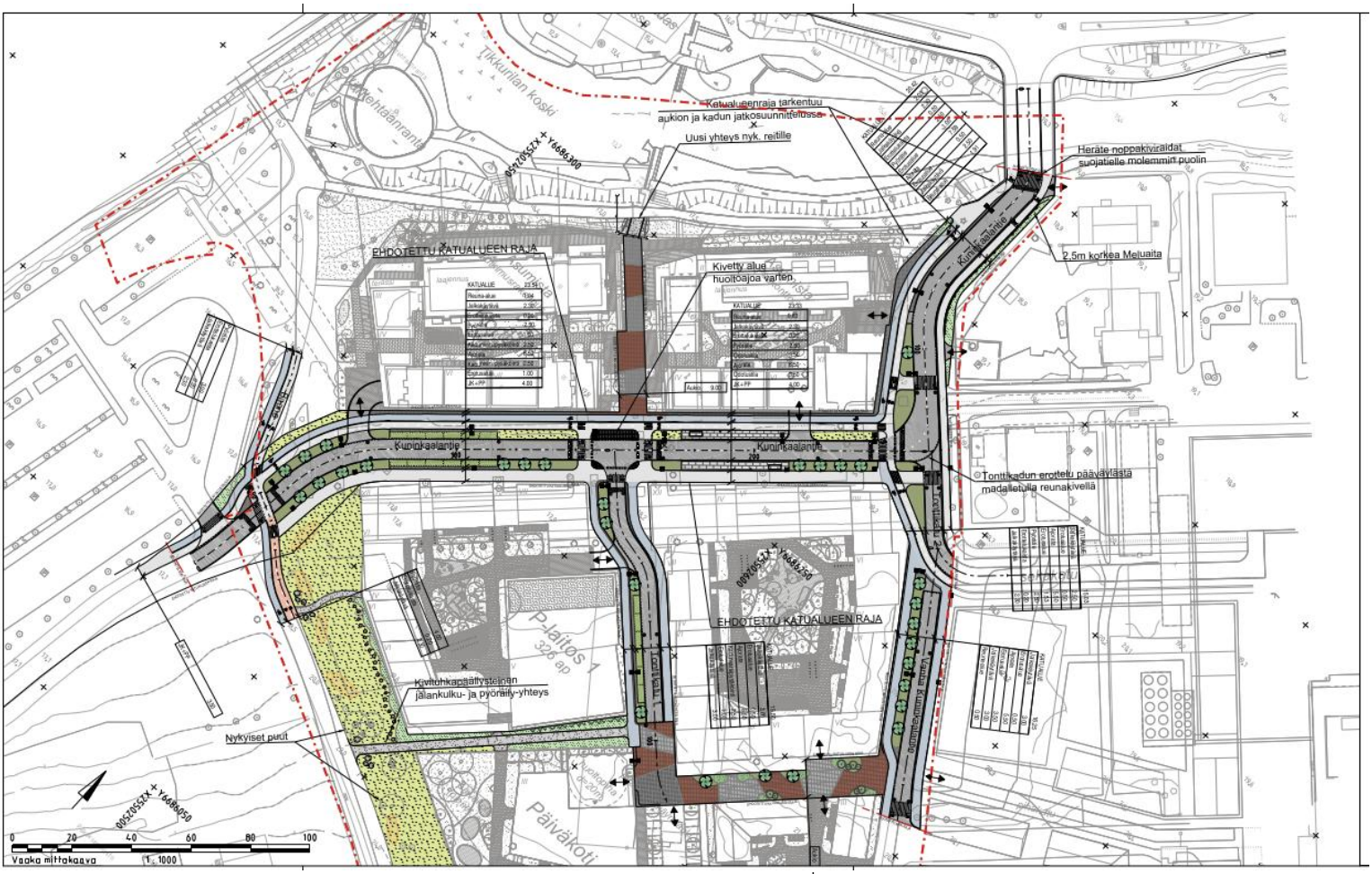
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

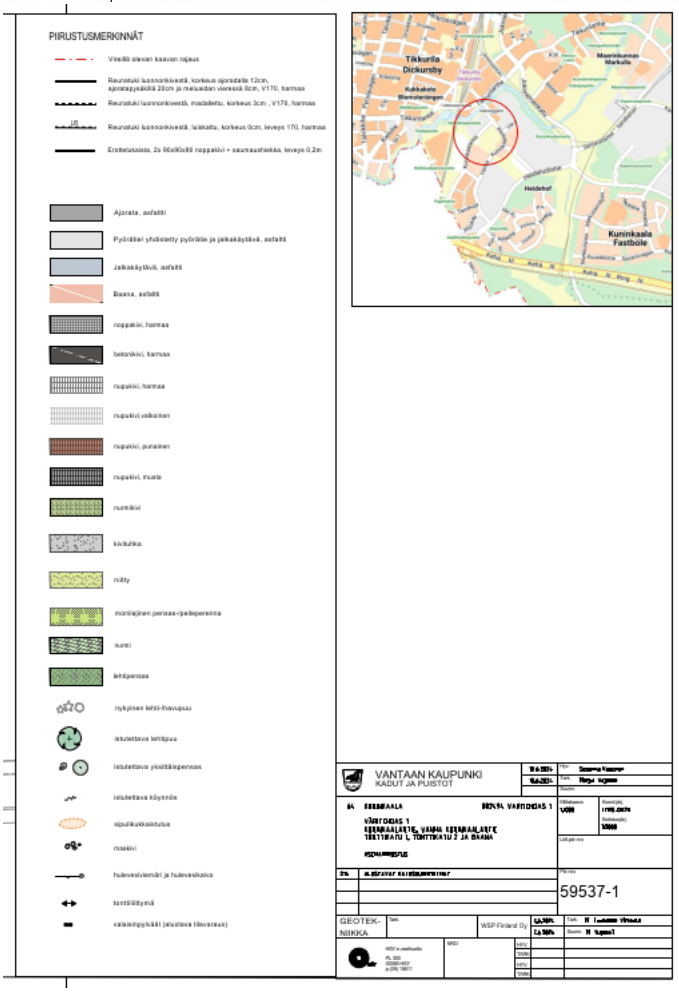
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

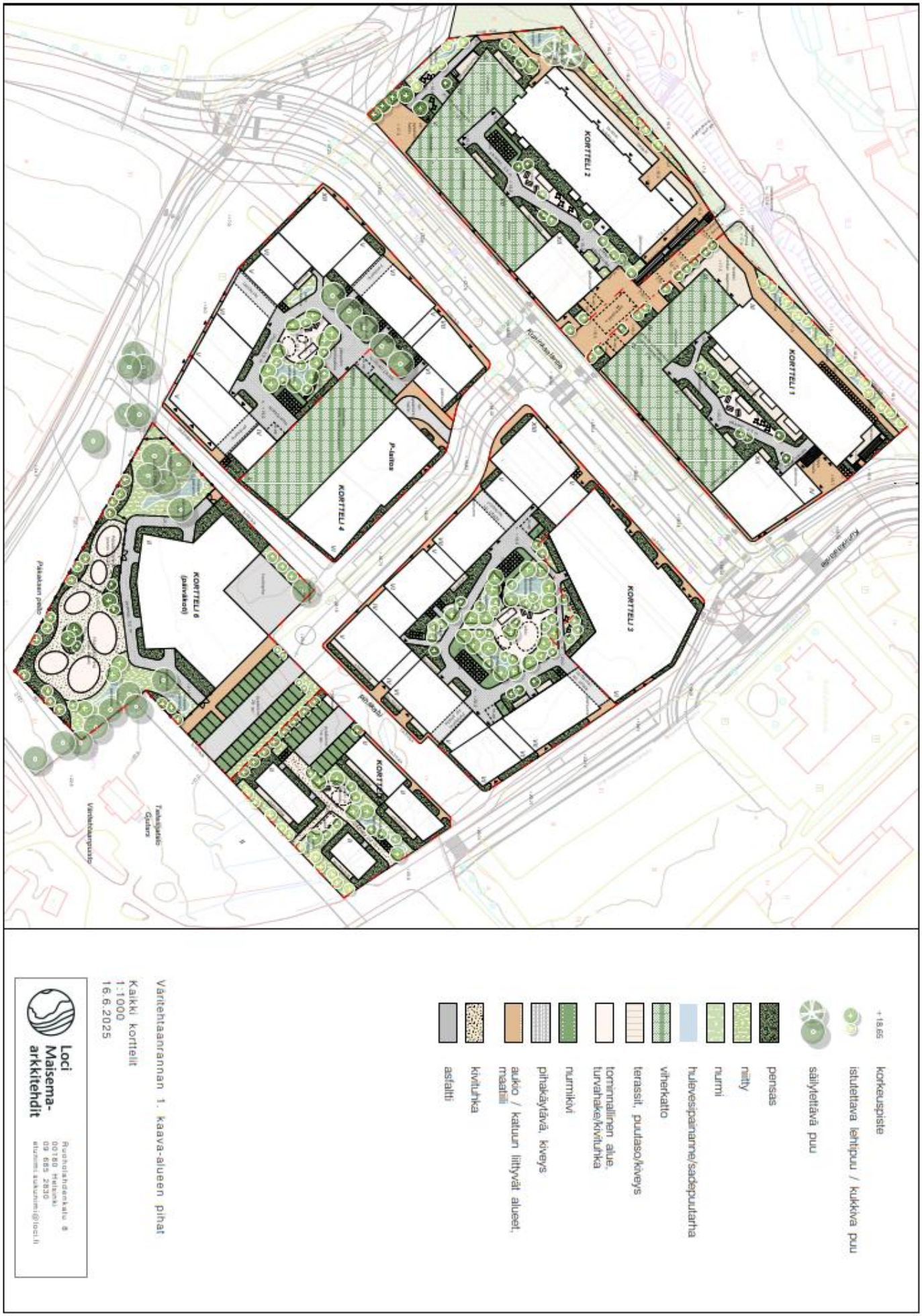
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



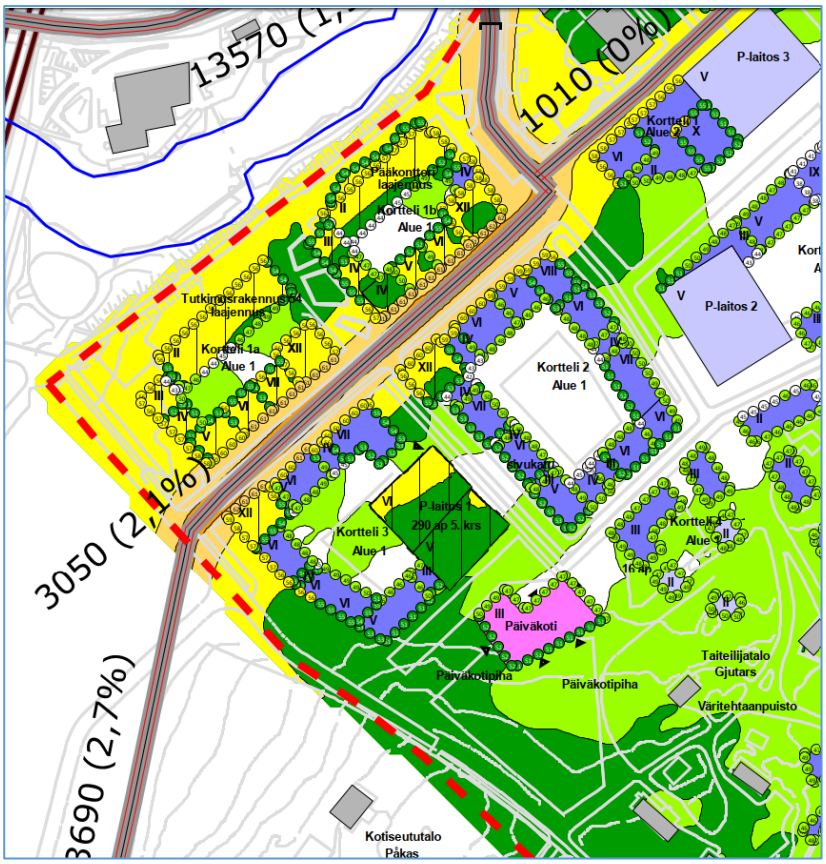
9.1 ALUSTAVA KATUSUUNNITELMA, ASEMA-PIIRUSTUS, WSP Finland



9.2 PIHASUUNNITELMAT, pohjoinen yläoikealla. Suunnitelma LOCI Maisema-arkkitehdit Oy.



9.3 OTTEET MELUSELVITYKSESTÄ, selvitys RAMBOLL



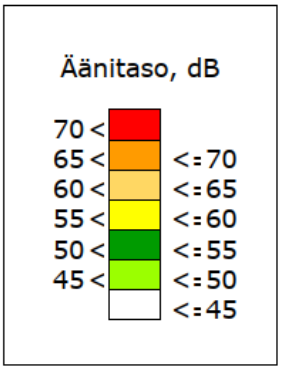


Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Väritehtaan alueen meluselvitys

Päiväajan (7-22) meluvyöhykkeet (L_{Aeq}) ja suurimmat keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa, suunnitelluilla rakennusmassoilla.

Tie-ja katuliikenne ennustetilanne v.2045,
raideliikenne ennustetilanne v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne v.2030

KUVA 1



Vasemmalla olevassa kuvassa Heidhofintien varteen sijoittuva koulu (viitesuunnitelmavaihe) ja sen melutilanne, koulun sijainti on päivitetty asemakaavamuutoksessa pohjoisemmaksi.

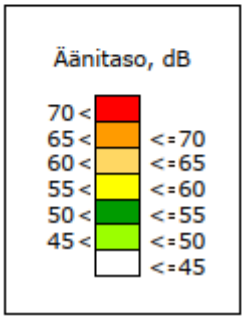


Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Väritehtaan alueen meluselvitys

Yöajan (22-7) meluvyöhykkeet (L_{Aeq}) ja suurimmat keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa, suunnitelluilla rakennusmassoilla.

Tie-ja katuliikenne ennustetilanne v.2045,
raideliikenne ennustetilanne v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne v.2030

KUVA 2

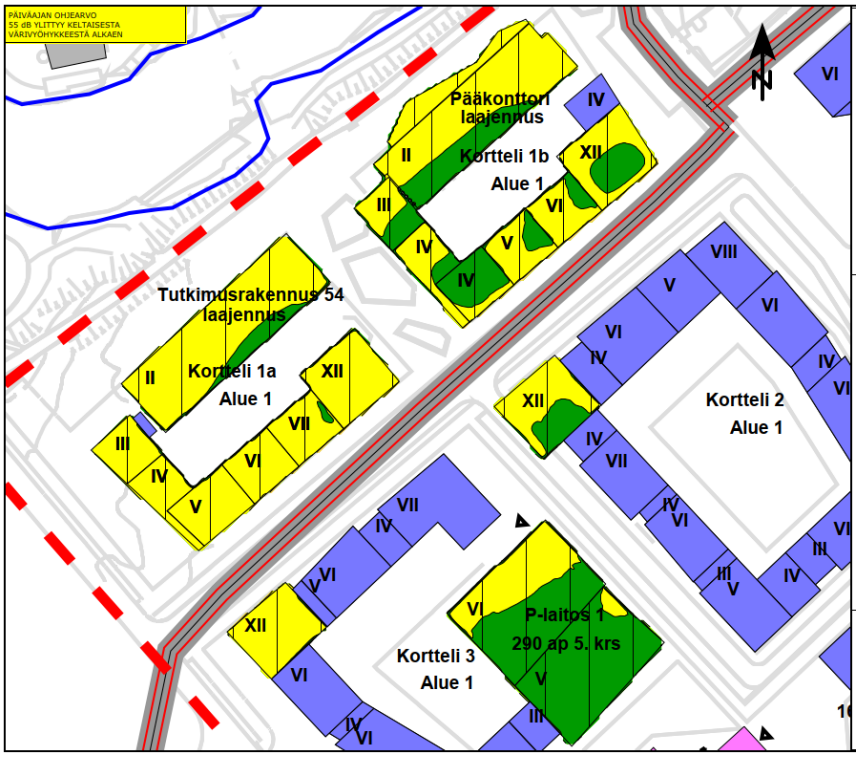




Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Väritehtaan alueen meluselvitys

Raide- ja raitioliikenteen aiheuttamat enimmäismelutasot (L_{Amax}) rakennusten julkisivuilla.

Raideliikenne ennustetilanne v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne v.2030



Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Väritehtaan alueen meluselvitys

Päiväajan (7-22) meluvyöhykkeet (L_{Aeq}) suunnitelluilla kattopihoilla ennustetilanteessa.

Tie-ja katuliikenne ennustetilanne v.2045,
raideliikenne ennustetilanne v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne v.2030



Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Väritehtaan alueen meluselvitys

Yöajan (22-7) meluvyöhykkeet (L_{Aeq}) suunnitelluilla kattopihoilla ennustetilanteessa.

Tie-ja katuliikenne ennustetilanne v.2045,
raideliikenne ennustetilanne v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne v.2030

Asemakaavoitus / TKo

Mielipiteiden luettelo 31.5.-30.6.2023 / Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava nro 002494 ja 002494va, 64. Kuninkaala, Väritehdas 1

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusistolle.

Ei suullisia mielipiteitä.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Vastine**
NRO 1 Caruna Oy	- Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.	-
NRO 2 Fingrid	- Fingrid ei lausu kaavamuutoksessa, sillä alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja.	-
NRO 3 Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL	- Alue sijoittuu yhden HSL:n merkittävimmän solmukohdan välittömään läheisyyteen ja sen kehittäminen tukee MAL-tavoitteita. - Jatkossa tulee suunnitella turvalliset, sujuvat, viihtyisät ja esteettömät kävely- ja pyöräily-yhteydet erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille, mikä tukee ekologisuustavoitteiden toteutumista. - Aseman läheisyys mahdollistaa elämän ilman autoa, suunnittelualueella tulee varautua esim. kaupunkipyöriin ja kuormapyöriin.	- Kävely- ja pyöräily-ympäristön laatuun on kiinnitetty erityistä huomiota. Alustavassa katusuunnitelmassa on tilaa kävelylle ja pyöräilylle ja se on huomioitu kaavakartassa. - Kaupunkipyörätilaa tarkastellaan jatkosuunnittelussa alueen katutilasta sekä alueen halkaisevan kävelykatuakselin ympäristöstä myöhemmissä asemakaavoissa.
NRO 4	- Suunnittelualueella, pääosin sen puistoalueella sijaitsee	- Vesihuollon esisuunnitelmassa on

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY	rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. - Osa vesihuollosta joudutaan todennäköisesti siirtämään maanomistajan toimesta ja kustannuksella. - Uusi rakentaminen edellyttää merkittävää vesihuollon uudisrakentamista. - Uudet vesihuoltolinjat on sijoitettava yleiselle alueelle, rakennettujen linjojen johtokuja-aluevaraukset tulee selvittää ja merkitä kaavaan. - Kuninkaalantien pohjoispuolella sijaitsee betoninen pääviemäri vuodelta 1965. Sitä voidaan siirtää maanomistajan toimesta ja kustannuksella, edellyttäen ettei linjan kaltevuus ja kapasiteetti huonone nykyisestä. Linjan on oltava käytössä koko rakentamisen ajan. Siirtosuunnitelmat tulee yhteensovittaa Satomäki-Maarinkunnas -hankkeen kanssa. Viemärille on merkittävä 10 metrin johtokuja. - Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve ja kustannukset ja varata tila putkille ja laitteille. - Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.	selvitetty uuden ja jo rakennetun, mahdollisesti siirrettävän vesihuollon sijainnit, kustannukset ja vaatimat tilat. - Vesihuolto on huomioitu alustavassa katusuunnitelmassa ja asemakaavamuutoksessa tilavarauksina ja tarvittaessa merkintöinä kartassa.
NRO 5 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto	- Kaavamuutosalue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia	- Savukaasujen leviämisen riski on otettu huomioon ja kaavassa on määrätty,

	harjoittavan kohteen läheisyydessä, joka on turvallisuusselvityslaitos ja sen konsultointivyöhyke on 1 km. - Merkittävin suuronnettomuusriski on tulipalo, lämpösäteilyvaikutukset eivät ulotu kaavamuutosalueelle. Sen sijaan savukaasuja voi levitä kaavamuutosalueelle. - Suurpalon on epätodennäköinen, palokaasujen leviämistä ei tarvitse ottaa huomioon määräävänä tekijänä. - Rakennuksissa, erityisesti päiväkodissa on oltava mahdollisuus suojautua sisälle ja sulkea ilmanvaihto viivytyksettä. - Kaavoituksessa on huomioitava, että rakentaminen lähelle tehdasaluetta voi heikentää yrityksen toiminnan laajenemismahdollisuuksia. - Kaavamuutokselle ei ole estettä selvitysten ja valvontatietojen perusteella.	että päiväkoti- ja koulurakennusten ilmanvaihdon tulee olla suljettavissa.
NRO 6 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	- Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit ja Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputket sijaitsevat liitteiden mukaisesti. - Niiden sijainti tulee huomioida asemakaavan muutoksessa. - Alueella sijaitsee tiilitornimuuntamo M2778, etäisyydet viereisiin palavapintaisiin rakennelmiin on vähintään 8 metriä. Tavoitteena on korvata muuntamo nykystandardien	- Kaapelit ja putket on huomioitu tilavarauksissa ja niiden siirtotarpeet selvitetty ja huomioitu alustavassa katusuunnitelmassa ja kaavakartassa ohjeiden mukaan. - Tiilitornimuuntamon suojelua ehdotetaan ja sen suojaetäisyydet on otettu huomioon.

	mukaisella puistomuuntamolla ja luopua tiilitornimuuntamosta. - Asemakaavamuutokseen tulee huomioida riittävät tilavaraukset muuntamotarpeille, määristä ja sijainneista tulee käydä keskustelua viranomaisneuvotteluissa. Ohjeelliset rakennusalat halutaan esittävän kaavassa vm-merkinnöin. - Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.	- Uusien muuntamoiden paikat on merkitty kaavakarttaan.
NRO 7 Vantaan kaupunginmuseo	- Kaksi yleiskaavan arvokasta kulttuuriympäristöä osuvat suunnittelualueelle. Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö ja kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema. - Kaava-alue ulottuu osin muinaismuistolailla suojatun Fastbölen (Kuninkaalan) historiallisen ajan kyläntontin alueelle. Lähteisiin Fastböle ilmestyy 1540. Kartalle se on piirretty 1708, ja sillä oli neljä tilaa, Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas. Tonttimaa on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka, osa on rakentamatonta. - Mikäli kaavoituksessa on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, tulee menetellä	- Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle ulottuva osa päiväkodin tonttia on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa. Museovirasto antoi kajoamisluvan. - Kaivaukset on järjestetty kaavaprosessin aikana, merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena muinaismuistoaluetta on tarkistettu pienemmäksi. Jäljelle jäänyt alue on merkitty kaavakarttaan. - Kaava-alueella sijaitsevat arvorakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana

	muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Neuvottelu järjestetään kaavoituksen aikana, mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja. - Kajoamisen mahdollisesti vaatimat tutkimukset tulee ensisijaisesti toteuttaa kaavaprosessin aikana. Mahdolliseen säilyttämiseen liittyy kustannuksia ja kustannusvastuita, jotka ratkaistaan neuvotteluissa. - Kaavamuutosalueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävät Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvun laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun muuntamo. - Vantaan kaupunginmuseo on antanut lausunnon 15.8.2022, jonka mukaan pääkonttorin 1995-vuonna rakennettu laajennusosa ja 2004 rakennettu vastaanottorakennus voidaan purkaa ilman, että pääkonttorirakennuksen tai Tutkimuskeskus 1-rakennuksen rakennusperintöarvot vaarantuisivat. - Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella sijaitsee noin kaksikymmentä Tikkurila Oyj:n rakennusta. Nyt kaavoitettavalla alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävimmät teollista historiaa ilmentävät rakennusperintökohteet. Arvot ovat historiallinen todistusvoimaisuus,	kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen. - Ratkaisussa on päädytty tiilimuuntamon, eteläisen padonosan, vanhan pääkonttorin ja rannan puoleisen laboratoriorakennuksen suojelemiseen. - Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjoitettu kappale rakennusperinnön huomioimisesta.

	edustavuus, harvinaisuus ja alkuperäisyys. - Kaupunginmuseon mukaan näiden rakennusten säilyminen tulee kaavassa turvata riittävin suojelumääräyksin, jotta alueen arvoja ei hävitetä (MRL 50 §, 54 § ja 57 §). - Merkittävimpien rakennusten purkaminen on ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan keskustan laajenemisosa, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen.	
NRO 8 Väylävirasto	- Junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon. - Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa riittävät kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. - Melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp:n (993/1992) ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava hetkellinen maksimimelutaso ELY-keskuksen oppaan ”Melu ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” (2/2013) mukaan. - Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melusuojausta. - Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n	- Melun ja mahdollisten tärinän ja runkomelun haitat on selvitetty ja huomioitu kaavamuutoksessa ja tarvittavat melun ja runkomelun ohjearvot on kirjattu kaavamerkintöihin. - Tiivistelmät selvityksistä on kirjattu kappaleeseen ”3.4 Selvitykset” selostuksessa.

	esiselvityksen ”Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi” (VTT 2468) mukainen suositus runkomelutason raja-arvosta 30/35 dB (Lprm). - Tärinän aiheuttama vaurioitumisriski on huomioitava ja sille herkkä maankäyttöä ei tule esittää tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpitei den kaavamerkintöjä. - Tärinän osalta tulee huomioida ”Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta” (VTT 2278), asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C-arvoa Wv,95 ≤ 0,30 mm/s. - Melun ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnitelmista torjuntatarve syntyy.	

NRO 1
Caruna Oy

Mielipide:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine:
-

NRO 2
Fingrid

Mielipide:

Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002494 Väritehdas 1, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vastine:
-

NRO 3
HSL

Mielipide:

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, Pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Osa alueesta on Keravanjoen rannassa, osa rajautuu Kuninkaalanmäkeen. Suunnittelualuetta rajaavat Helsinggårdin tontti, Tikkurila Oyj:n tehdasalue ja Vanha Kuninkaalantie, Kuninkaalanmäki, Påkaksenpuisto, Heurekan pysäköintialue ja Päärata sekä Keravanjoki.

Tavoitteena on kaavoittaa Väritehtaan alueesta Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen. Tämä suunnittelualue on ensimmäinen Väritehtaan kaupunginosan kaavamuutosalue. Tärkeä sisältö uuden keskustakaupunginosan rakentumisessa on sen kestävyys sosiaalisesti, kulttuurisesti, taloudellisesti ja ekologisesti. Kaavatyössä tavoitellaan näitä tekijöitä korostavaa ratkaisua. Uuden kaupunginosan identiteetti lähtee toteutuessaan kehittymään Väritehtaan aloituskortteleista ja alueen laadukkaaseen toteutumiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Alueen kehittäminen tukee MAL-tavoitteita. Alue sijoittuu yhden HSL-alueen merkittävimmän joukkoliikenteen solmukohdan Tikkurilan juna-aseman ja bussiterminaalin välittömään läheisyyteen, jonne myös Vantaan ratikan pysäkkipari tulee rakentumaan. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, että kävely- ja pyöräily-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille ovat turvallisia, sujuvia, viihtyisiä ja esteettömiä.

Tikkurilan aseman läheisyys mahdollistaa elämän ilman omaa autoa, luomalla laadukkaita kävely- ja pyöräily-yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille varmistetaan ekologisuustavoitteen toteutumista. Pyöräpysäköinnille ja kaupunkipyörille tulee varata tiloja pysäkkien yhteyteen, lisäksi tulee varautua kaupunkipyöräasemien sijoittamiseen suunnittelualueelle, jos siihen suunnittelun yhteydessä nähdään tarvetta. Myös kestävien kulkumuotojen kehittymiseen tulee varautua ja varata tilaa myös esim. kuormapyörille.

Kaava-alueeseen liittyvästä, nyt nähtävillä olevasta, katusuunnitelmasta 58649-1 tulisi tarkistaa voisiko pyöräilylle varattua kaistaa leventää nyt esitetystä kahdesta metristä, kuitenkaan viemättä tilaa jalankulkijoilta.

HSL osallistuu mielellään alueen jatkosuunnitteluun kestävien kulkumuotojen näkökulmasta.

Vastine:
Kävely- ja pyöräily-ympäristön laatuun kiinnitetään kaavamuutoksessa erityistä huomiota. Asemakaavamuutoksen kartalla ja alustavassa katusuunnitelmassa, jota on valmisteltu samanaikaisesti asemakaavan kanssa, on varattu tilaa kävelylle ja pyöräilylle. Jopa pyöräilyn uudehko baana osuu suunnittelualueelle. Laadukas uusi katutila ottaa huomioon kävelijät, pyöräilijät, lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin, sekä autot ja bussit. Kaupunkipyörätilaa on mahdollista tarkastella jatkosuunnittelussa ajokaistojen ja pyöräilyn väliseltä istutus-, pysäköinti ja pysäkkikaistalta sekä hiljaisemmilta pihakaduilta, joilla pyöräily, hidasajo ja huoltoajo on sallittu. Kaupunkipyörätilaa, ja erityisesti kuormapyörätilaa, voi myös löytyä asemakaava-aluetta laajemmalta kaavarunkoalueelta; sillä sijaitsevalta kävelypainotteiselta akselilta, joka kaavoitetaan osittain seuraavassa vaiheessa.

NRO 4
HSY

Mielipide:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan mm. seuraavaa:

”Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, Pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Osa alueesta on Keravanjoen rannassa, osa rajautuu Kuninkaalanmäkeen. Suunnittelualuetta rajaavat Helsinggårdin tontti, Tikkurila Oyj:n tehdasalue ja Vanha Kuninkaalantie, Kuninkaalanmäki, Påkaksenpuisto, Heurekan pysäköintialue ja Päärata sekä Keravanjoki.

Suunnittelualueeseen kuuluu Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Väritehtaanrannan puisto, Påkaksenpelto, osa Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta ja alueen keskellä kulkeva Kuninkaalantie. Nykyään alueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat pääkonttoritontin länsipään tutkimuskeskusrakennuksissa. Kaavamuutosalueeseen liittyvä tehdasalueen osa on rakentamaton. Osalla siitä sijaitsee maalien testausalue. Påkaksenpelto ja Påkaksenpuisto ovat puistoaluetta.

Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvulla rakennettua laboratoriorakennusta sekä suunnittelualueella sijaitseva vanha muuntamo on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi.

Tavoitteena on kaavoittaa Väritehtaan alueesta Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen. Tämä suunnittelualue on ensimmäinen Väritehtaan kaupunginosan kaavamuutosalue.

Asemakaavamuutos suunnitellaan toiminnallisesti monipuoliseksi. Työssä tarkastellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista alueelle. Tikkurilan Oyj:n vanha pääkonttori ja sen viereiset laboratoriorakennukset sekä alueella sijaitseva vanha tiilinen muuntamo ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja niiden mahdollinen suojelu ratkaistaan asemakaavamuutoksessa. Tämän lisäksi alueelle tarkastellaan uutta asumista, työpaikkoja, päiväkodin sijoittumismahdollisuuksia, aluetta palvelevaa pysäköintitaloa sekä päivittäistavarakauppaa sen kivijalkatiloihin.

Jokirannan elävöittäminen on yksi kaavatyön oleellinen tavoite. Jokivarsikortteliin kaavoitetaan monipuoliset toiminnot ja edustavaa kaupunkitilaa. Kuninkaalantien kaakkoispuolen alueelle tarkastellaan asuinkortteleita, mahdollisesti työpaikkoja, päiväkotia ja pysäköintitaloa sekä päivittäistavarakauppaa.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueella, pääosin nykyisillä VP-alueilla, sijaitsee rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. Osa rakennetusta vesihuollosta joudutaan todennäköisesti siirtämään, maanomistajan toimesta ja kustannuksella. Alueelle rakennettavat uudet kaupalliset ja julkiset toiminnot sekä asuinkorttelit edellyttävät merkittävää vesihuollon uudisrakentamista.

Uudet vesihuoltolinjat on lähtökohtaisesti sijoitettava yleiselle alueelle ja rakennettujen vesihuoltolinjojen johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja ne on merkittävä kaavaan.

Kuninkaalantien pohjoispuolisella alueella sijaitsee lisäksi betoninen pääviemäri (rakennusvuosi 1965). Viemäri voidaan siirtää maanomistajan toimesta ja kustannuksella toiseen sijaintiin edellyttäen, että linjan kaltevuus ja kapasiteetti eivät huonone nykyisestä.

Nykyisen linjan on oltava käytössä koko uuden linjan rakentamisen ajan. Siirtosuunnitelmat on yhteensovitettava Satomäki-Maarinkunnas-hankkeen kanssa. Viemärille on merkittävä kaavaan 10 m leveä johtokuja.

Osa laajalta alueelta hulevesiä keräävästä betonisesta huleveden runkoviemäristä (rakennusvuosi 1983) sijoittuu suunnittelualueen luoteisnurkkaan, ja sille on merkittävä kaavaan 10 m leveä johtokuja.

Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Vastine:

Väritehtaan alueen kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä tarkasteltiin myös vesihuoltoa liikenteen ohella. Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa vesihuollon linjauksia tarkasteltiin edelleen ja työ tarkentui.

Uusi vesihuolto sekä jo rakennettu ja mahdollisesti siirrettävä vesihuolto on merkitty asemakaavamuutoksen yleisille puistoalueille sekä YL-tontille, johon on suunniteltu päiväkotia, tilavarauksin. Vesihuoltoa on suunniteltu osana alustavaa katusuunnitelmaa ja jo rakennettu verkosto, sen osien siirtäminen ja uuden verkoston rakentaminen on suunniteltu. Saman työn yhteydessä on tarkasteltu vesihuollon rakentamisen kustannuksia. Tieto siirtokustannusten maksamisesta on saatettu maanomistajalle. Kaupunki on linjannut, ettei vesihuollon suunnitelmia esitetä asemakaavamuutoksen selostuksen liitteinä.

NRO 5
Tukes

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005).

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, Pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Osa alueesta on Keravanjoen rannassa, osa rajautuu Kuninkaalanmäkeen. Suunnittelualuetta rajaavat Helsinggårdin tontti, Tikkurila Oyj:n tehdasalue ja Vanha Kuninkaalantie, Kuninkaalanmäki, Påkaksenpuisto, Heurekanpysäköintialue ja Päärata sekä Keravanjoki. Alueelle tarkastellaan uutta asumista, työpaikkoja, päiväkodin sijoittumismahdollisuuksia, aluetta palvelevaa pysäköintitaloa sekäpäivittäistavarakauppaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalienkäsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen (Tikkurila Oyj) välittömässä läheisyydessä. Kohde on turvallisuusselvityslaitos ja kohteen konsultointivyöhyke on 1 km. Kaavamuutosalueeseenkuuluu Tikkurila Oyj:n omistama alue, joka on tällä hetkellä rakentamaton.

Laitoksella varastoidaan ja käsitellään merkittäviä määriä palavia nesteitä. Palavia nesteitä on varastoituna laitoksen sisätiloihin ja ulkona sijaitseville säiliöfarmeille. Merkittävimmäksi suuronnettomuusriskiksi on tunnistettu tulipalo. Mallinnusten perusteella tulipalon

lämpösäteilyvaikutukset eivät ulotu kaavamuutosalueelle, vaan jäävät tehdasalueensisäpuolelle. Suurpalotilanteessa myrkyllisiä savukaasuja voi levitä myös kaavamuutosalueelle. Suurpalo on arvioitu Tukesin käytettävissä olevien tietojen perusteella epätodennäköiseksi skenaarioksi, jolloin palokaasujen leviämistä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytön suunnittelua määräävänä tekijänä. Kaavamuutosalueen rakennuksissa, erityisesti päiväkodin kaltaisissa herkissä kohteissa, on oltava mahdollisuus suojautua sisälle ja sulkea ilmanvaihto viivytyksettä.

Kaavoituksessa on huomioitava, että asutuksen, herkkien kohteiden ja palvelujen tullessa lähemmäksi tehdasalueita, voi yritysten toiminnan laajenemismahdollisuudet heikentyä vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin osalta.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Vastine:
Savukaasujen leviämisen riski on otettu huomioon ja kaavassa on määrätty, että päiväkodin ja päivitetyn OASin jälkeen kaava-alueelle uutena ilmaantuneen mahdollisen koulun ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä.

NRO 6
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Mielipide:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tiilitornimuuntamo M2778. Tämän muuntamon kohdalla etäisyysvaatimukset viereisiin palavapintaisiin rakennelmiin on vähintään 8 m. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tavoite on alueen kehityksen yhteydessä korvata ko. tiilitornimuuntamo M2778 nykystandardien mukaisella puistomuuntamolla ja luopua tiilitornimuuntamosta.

Asemakaavan alueelle tulee huomioida riittävät tilavarauksen uusille muuntamotarpeille. Muuntamoiden sijainneista ja niiden määristä tulee käydä keskustelua tarkemmin viranomaisneuvotteluissa. Muuntamoiden ohjeelliset rakennusalat halutaan esitettävän asemakaavan kaavakartassa vm-merkinnöin.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Karttaliittet poistettu.

Vastine:
Sähköverkon ja kaukolämmön kaapelit ja putket on huomioitu alustavassa katusuunnitelmassa sen poikkileikkauksessa ja asemakaavamuutoksen tilavarauksissa. Siirtokustannusten kohdentumisessa toimitaan sopimuksen mukaan. Tiitornimuuntamo on päätetty suojella ja sen suojaetäisyydet läheisiin rakennuksiin on otettu huomioon. Uusien muuntamoiden paikat on tarkasteltu ja merkitty karttaan yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy kanssa.

NRO 7
Vantaan kaupunginmuseo

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Väritehdas 1 asemakaavan muutoksen nro 002494 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Väritehtaan alueesta Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Väritehdas 1 asemakaavamuutos sijoittuu parhaillaan työstettävän Väritehtaan alueen kaavarungon suunnittelualueelle ja tehdään samanaikaisesti sen kanssa. Kaavarunko valmistellaan tulevien asemakaavojen pohjaksi ja se on oikeusvaikutukseton. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 on osoitettu Vantaan arvokas kulttuuriympäristö. Kaksi sen merkintää osuu asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle. Ne ovat maisemallisesti arvokas alue tai muu

arvokas kulttuuriympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema.

Kaava-alue ulottuu osin muinaismuistolailla (295/1963) suojatun Fastbölen (Kuninkaala) historiallisen ajan kylätontin alueelle (mj. rek. tunnus 1000001734). Fastböle ilmestyy historiallisiin lähteisiin vuonna 1540, mutta todennäköisesti paikalla on ollut asutusta myös sitä ennen. Fastbölen tontti on merkitty Samuel Brotheruksen vuonna 1708 piirtämälle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljää tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas. Matalalla kumpareella Suuren Rantatien varrella sijaitseva tonttimaa on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Suuri osa mahdollisesta tonttimaasta on rakentamatonta.

Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, asiassa tulee menetellä muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti. Kaavoituksen kyseessä ollessa järjestetään neuvottelu, jossa todetaan, että osa muinaisjäännöksestä on mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen. Neuvottelussa tulee olla mukana Museovirasto, kunta ja maanomistaja.

Kajoamisen mahdollisesti vaatimat tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteuttaa kohdealueilla jo kaavaprosessin aikana. Mikäli muinaisjäännökset tutkitaan pois jo kaavahankkeen kuluessa, ei niitä merkitä kaavaan lainkaan tai ne merkitään ainoastaan siltä osin kuin ne on säilytetty. Mikäli kajoaminen edellyttää kiinteän muinaisjäännöksen erityistä tutkimista taikka erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ole katsottava kohtuuttomaksi (MML 15 §). Kustannusvastuu ratkaistaan neuvotteluissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sivu 5) tuodaan esiin, että vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Arviota tehdään mm. suhteesta kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutosalueella sijaitsee inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi todetut Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvulla rakennettua laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun muuntamo.

Arkkitehti Woldemar Baeckmannin suunnitelma Tikkurilan tehtaiden hallintorakennus valmistui v. 1960 Keravanjoen etelärantaan. Pääkonttori on rakentunut monessa vaiheessa nykyiseen laajuuteensa. Alkuperäinen, joen suuntainen rakennusmassa on kaksikerroksinen ja siinä on täysmittainen maanpäällinen kellarikerros ja ullakko. Alun perin rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsi itäpäädyssä. Päädyn ylempi kerros työntyi alempaa kerrosta ulommas, jolloin sisäänkäynnin ylle muodostui katos. Päädyn uloke jäi vuonna 1982 tehdyn laajennuksen alle, mutta se palautettiin myöhemmin tämän laajennuksen purkamisen yhteydessä vuonna 2014. Toinen siipiosa rakennettiin vuonna 1995 (Arkkitehtitoimisto Ilonen & Lautamo Ky). Nykyinen pääsisäänkäynti sijaitsee pääkonttorin ja vuonna 1984

rakennetun laboratorion ja pääkonttorin nivelosassa. Rakennukset yhdistettiin vuonna 2005. Pääkonttorirakennuksen länsipuolella, Tikkurilan Oyj:n alueen lounaiskulmassa sijaitsee kaksi tutkimuslaitosrakennusta. Niiden rakentamista edelsi vuonna 1983 järjestetty kutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti Kaarina Löfström ehdotuksellaan Labora & Labora. Tutkimuskeskuksen ensimmäinen laboratoriorakennus rakennettiin vuonna 1984 ja jälkimmäinen lähes samanlainen rakennus valmistui edellisen eteläpuolelle vuonna 1988.

Vantaan kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon 15.8.2022 (DnroVKM/122/2022) lupahakemuksesta, joka mahdollistaa Tikkurila Oyj:n pääkonttorin laajennusosien purkamista osoitteessa Kuninkaalantie 1 (pysyvä rakennustunnus 100353971V). Purettavaksi esitettiin väritehtaan pääkonttorin vuonna 1995 laajennettu toimistorakennusosa sekä vuonna 2004 rakennettu tutkimuskeskuksen ja pääkonttorin välinen vastaanottorakennus. Laajennusosa ja vastaanottorakennus ovat kiinni Tikkurila Oy:n vuonna 1960 valmistuneeseen pääkonttoriin sekä vuonna 1984 valmistuneeseen tutkimuskeskukseen. Purkamisen jälkeen vanhat liittymäkohdat näihin rakennuksiin oli lupahakemuksen liitteenä olevien julkisivupiirustusten mukaisesti tarkoitus korjata. Tikkurila Oyj:n pääkonttorin purettaviksi suunnitelluista laajennusosista on teetetty rakennushistoriaselvitys ja rakennukset ovat mukana myös väritehtaan alueen rakennusperinnön kulttuuriympäristöselvityksessä (Arkkitehdit Freese & Schulman 2022). Pääkonttorirakennuksesta laajennusosineen on teetetty myös korjattavuusselvitys (Vahanen Rakennusfysiikka Oy 2021). Lausunnossaan kaupunginmuseo piti esitettyä laajennusosien purkamista mahdollisena ilman, että kulttuurihistoriallisesti merkittävänTikkurila Oyj pääkonttorirakennuksen tai Tutkimuskeskus I-rakennuksen rakennusperintöarvot rakennusperintökohteina vaarantuisivat.

Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä Tikkurila Oyj:n rakennusta. Nyt asemakaavoitettavalla alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävimmät teollista historiaa ilmentävät rakennusperintökohteet. Tikkurila Oyj:n pääkonttorilla ja viereisillä kahdella tutkimuslaitosrakennuksella on tehdyissä inventoinneissa ja rakennushistoriaselvityksissä todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja liittyen niiden historialliseen todistusvoimaisuuteen, edustavuuteen, harvinaisuuteen ja alkuperäisyyteen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata asemakaavamuutoksen yhteydessä riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin, jotta alueelta poistuvan teollisuusperinnön keskeisimpiä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja ei hävitetä (MRL 50 §, 54 § ja 57 §). Kulttuurihistoriallisesti merkittävimpien rakennusten purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyölle annetun tavoitteen kanssa, jossa Väritehtaan alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen.

Vastine:

Väritehtaan alueen merkittävimmät rakennusperintökohteet sijaitsevat tällä ensimmäisen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. Rakennusten kohtalo ratkaistaan osana asemakaavaprosessia. Rakennukset ovat oleellinen osa kaavan tavoitteita ja tukevat juurevan alueen kehittymistä.

Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle mahdollisesti ulottuva rakentaminen, päiväkodin pihan tontinosa, on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa viranomaisneuvottelussa 2.10.2023. Museovirasto mahdollisti kajoamisen. Koekaivaukset järjestettiin toukokuussa 2024 osana kaavaprosessia ja ne suoritti Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut. Merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena on mahdollista osoittaa kaavassa kyseinen tontinosa päiväkodin käyttöön. Muinaismuistoalueen rajausta tarkistettiin koekaivausten seurauksena pienemmäksi ja siten päiväkodin tontinosa ei kuulu muinaismuistoalueeseen. Muinaismuistoalue, jonka osa osuu kaavan suunnittelualueelle, on merkitty kaavakarttaan.

Kaava-alueella sijaitsevat arvorakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on ollut uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen. Neuvotteluissa maanomistajan ja kaupungin kesken päädyttiin ratkaisuun, jossa vanha pääkonttori sekä rannan puoleinen laboratoriorakennus suojellaan. Ne sijaitsevat maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman, ”Tikkurilan kulttuurimaiseman”, osana ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö” -merkinnän osana. Ratkaisun myötä toinen laboratoriorakennuksista mahdollistetaan purettavaksi ja siten sen arvot menetetään. Kaavamääräyksillä on mahdollistettu suojeltavien pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen merkittävä kehittäminen, jotta niistä saadaan käyttöönsä turvalliset ja terveelliset rakennukset. Myös vanha tiilimuuntamo Kuninkaalantien varressa ja eteläinen osa Tikkurilankosken patoa suojellaan.

Pääkonttorin siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Sitä ei suojella. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Vanha pääkonttori, rannanpuoleinen laboratoriorakennus, padonosa ja tiilimuuntamo on merkitty kaavakarttaan sr-merkinnällä. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määritelty vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen kehittämisen mahdollisuudet yhteistyössä kaupunginmuseon ja hankkeen kanssa. Rakennukset on merkitty C-merkinnällä keskustatoimintojen korttelialueen osaksi, mikä mahdollistaa niiden käyttötarkoituksen

muutokset ja joustavan käytön. Kaavaselostuksen kappaleessa 3.4 on tiivistetty vanhan pääkonttorin korjattavuusselvitys sekä laboratoriorakennusten rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä ratkaisut, joihin asemakaavatyön seurauksena päädyttiin.

NRO 8
Väylävirasto

Mielipide:
Väylävirasto on tutustunut asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, Pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Osa alueesta on Keravanjoen rannassa, osa rajautuu Kuninkaalanmäkeen. Suunnittelualuetta rajaavat Helsinggårdin tontti, Tikkurila Oyj:n tehdasalue ja Vanha Kuninkaalantie, Kuninkaalanmäki, Påkaksenpuisto, Heurekan pysäköintialue ja Päärata sekä Keravanjoki. Tavoitteena on kaavoittaa Väritehtaan alueesta Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen. Asemakaavamuutos suunnitellaan toiminnallisesti monipuoliseksi. Työssä tarkastellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista alueelle.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.
Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m

(pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: https://www.vtt.fi/julkaisut.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:
Melun, mahdollisten tärinän ja runkomelun haitat on selvitetty kaavaprosessin aikana ja ne on huomioitu kaavamuutoksessa. Tärinähaittoja ei selvitysten mukaan synny. Runkomeluriski on rataa lähempien rakennusten osalta, mikäli ne perustetaan kallio- tai paaluperustuksille. Tästä on laadittu määräys runkomeluhaitan vähentämiseksi Lprm 30 DB alle.
Meluhaitat ovat suurimmat pääradan ja Tikkurilantien vaikutusalueilla. Yli 65 dB:n julkisivumeluhaittaa ei alueella esiinny. Kaupungin meluasiantuntijan mukaan lentomelu

asettaa korkeimmat vaatimukset kaavaan, josta on laadittu määräykset ulkokuoren äänitasoerosta ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, vähintään 28 dB. Lisäksi oleskeluparvekkeet tulee lasittaa, mikäli niihin kohdistuu yli 52 dB:n melutaso. Helsinggårdin päiväkodin piha-alue ja päivitetyn OASin myötä kaava-alueelle ilmestyneen koulun rakennuksen eteläosa ja mahdollisesti pihan eteläinen osa tulee suojata Kuninkaalantien ja Heidehofintien katumeluilta meluestein.
Melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys on tiivistetty kappaleeseen 3.4 sekä ratkaisut haittojen ehkäisemiseksi on kuvattu. Melukartat ovat selostuksen liitteenä. Tarvittavat ohjearvot melusta ja runkomelusta on kirjattu kaavamerkintöihin.

Asemakaavoitus / TKo

Mielipiteiden luettelo 14.11.-16.12.2024 (2. kuuleminen, OAS päivitetty) / Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava nro 002494 ja 002494va, 64. Kuninkaala, Väritehdas 1

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusistolle.

Ei suullisia mielipiteitä.

Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Vastineet**
NRO 1 Caruna	-Alueella ei ole Carunan sähköverkkoa, joten ei lausuntoa.	-
NRO 2 Fingrid	-Alueella ei ole Findgridin voimajohtoja eikä muita toimintoja, joten ei lausuntoa.	-
NRO 3 Yksityinen	-Alueelle on mahdollista toteuttaa joko kansallinen tai EU-hanke pilottirakentamisen avulla. Ideana on ”toteutus lähes kokonaan fossiilienergiavapailla materiaaleilla suomalaisen teknologian pilottihankkeena”.	-Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjattu kappale hankkeen energiaratkaisuista.
NRO 4 HSY	-Pääosin VP-alueilla sijaitsee rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. Osa joudutaan siirtämään, maanomistajan toimesta ja kustannuksella. Uudet toiminnot edellyttävät merkittävää vesihuollon uudisrakentamista, jotka pääosin sijoitettava yleisille alueille, varausten tarve selvittää ja merkitä kaavaan.	-Asemakaavakartan yleisille puistoalueille ja Y-tontille on merkitty tilavaraukset tarvittavaa kunnallistekniikkaa varten. -Kaavatyön kanssa samanaikaisesti laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa on huomioitu mm. vesihuollon tilantarve katutilassa ja tämä

	Kuninkaalantien pohjoispuolinen pääviemäri tulee merkitä kaavaan, samoin huleveden runkoviemäri alueen luoteisnurkassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittä uuden vesihuollon tarve ja johtosiirtojen tarve sekä kustannukset ja huomioida tilavaraukset. Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi on tarkasteltava uuden koulun vaikutukset vesihuoltoon yhteistyössä HSY:n asiantuntijan kanssa.	on huomioitu asemakaavakartalla. -Kustannukset on huomioitu alustavan katusuunnitelman yhteydessä. -Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjattu kappale vesihuollosta.
NRO 5 Tukes	-Koulu sijoittuu lähelle Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia. Säiliöfarmin ja siihen liittyvän purkaus-/lastauspaikan onnettomuusvaikutukset tulee huomioida. Tulipalotilanteessa vaarallista lämpösäteilyä voi ulottua noin 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Lämpösäteilyltä voi suojautua kiinteillä suojarakenteilla.	-Herkkien rakennusten ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä, tästä on annettu kaavamääräykset. -Vaiheistusmääräyksellä ohjataan tehtaan liikennejärjestelyiden, tehdasalueen ja tehtaan sisäiset muutokset tehtäviksi ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa.
NRO 6 Uudenmaan liitto	-Ei esitä asiasta mielipidettä.	-
NRO 7 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	-Olevat keskijännitemaakaapelit ja kaukolämpöputket tulee huomioida. Mikäli putkia tai kaapeleita täytyy siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen	- Kaapelit ja putket on huomioitu asemakaavamuutoksessa, siirtotarpeet selvitetty ja tilatarpeet huomioitu alustavassa katusuunnitelmassa ja kaavakartassa ohjeiden mukaan.

	20.7.1993 mukaisesti. Uusille muuntamoille tulee tehdä tilavaraukset.	-Tiilitornimuuntamo on suojeltu sr-merkinnällä ja sen suojaetäisyydet on otettu huomioon kaavamuutoskartalla. -Uusien muuntamoiden paikat on merkitty kaavakarttaan. -Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjattu kappale sähkö- ja kaukolämpöverkosta.
NRO 8 Kaupunginmuseo	-Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alue osuu osin muinaismuistolailla (295/1963) suojatun Fastbölen historiallisen kyläntontin alueelle. Muinaismuistoalue tulee merkitä kaavaan sm-merkinnällä ja liittää siihen määräys. Kaupunginmuseo toistaa aiemmasta mielipiteestä liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaksi yleiskaavan aluemerkintää osuu suunnittelualueelle: maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema. Alueella sijaitsevat inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittävät vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvun laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun tiilimuuntamo.	-Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle ulottuva osa päiväkodin tonttia on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa. Museovirasto antoi kajoamisluvan. Kaivaukset on järjestetty kaavaprosessin aikana, merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena muinaismuistoaluetta on tarkistettu pienemmäksi. Jäljelle jäänyt alueen osa on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä. -Kaava-alueella sijaitsevat arvorakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen. Ratkaisussa on päädytty tiilimuuntamon, eteläisen padonosan, vanhan pääkonttorin ja rannan puoleisen laboratoriorakennuksen suojelemiseen. -Suojellut rakennukset on merkitty sr-merkinnällä

	Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, joka mahdollistaa pääkonttorin laajennusosien purkamista. Se on mahdollista ilman pääkonttorirakennuksen ja laboratoriorakennuksen rakennusperintöarvojen vaarantumista. Koko Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä rakennusta, merkittävimmät nyt asemakaavoitettavalla alueella. Pääkonttorilla ja kahdella laboratoriorakennuksella on todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja: historiallista todistusvoimaisuutta, edustavuutta, harvinaisuutta ja alkuperäisyyttä. Kaupunginmuseon mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin, jotta keskeisimpiä teollisuusperinnön rakennetun ympäristön arvoja ei hävitetä. Purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustanlaajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi kulttuurihistorian, jokirannan ja Kuninkaalanmäen kyläalueen.	kaavakarttaan, lisäksi määräystekstein on ohjattu rakennusten korjauksiin ja kehittämiseen. -Kappaleeseen 3.4 Selvitykset on tiivistetty vanhan pääkonttorin korjattavuus - ja laboratoriorakennusten kuntoselvitys sekä ratkaisut rakennusten kohtaloista. -Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjoitettu kappale rakennusperinnön huomioimisesta.

NRO 1
Caruna Oy

Mielipide: Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Vastine: -

NRO 2

Fingrid

Mielipide: Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002494 Väritehdas 1, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Vastine: -

NRO 3
Yksityinen

Mielipide:

Ehdotan, että arviointisuunnitelmaan lisätään “Selvitys alueen rakentamisen toteutuksesta lähes kokonaan fossiilienergiavapailla materiaaleilla suomalaisen teknologian pilottihankkeena".

Alue sopii tähän erinomaisen keskeisen sijaintinsa (mm Heureka) ja tilojen vanhan talonpoikaisrakentamisen historian takia. Suomi on jäänyt jälkeen muista Pohjoismaista puu- ja uusien fossiilienergiavapaiden materiaalien tutkimuksesta, kehityksestä ja toteutuksesta, joten tälle alueelle on mahdollista toteuttaa joko kansallinen tai EU-hanke pilottirakentamisen avulla. Suomessa on lukuisia ideoita ja tutkimustuloksia, mutta niiden kokeilu ja toteutus ei ole ollut mahdollista markkinavetoisessa rakennusteollisuudessa.

Terveisin Yksityinen

Vastine:
Ehdotus puhtaan energian tutkimisesta alueella on hyvä. Tässä tapauksessa hanke, eli Tikkurila Oyj:n taho on itse neuvotellut energiaratkaisusta alueelleen. Eri vaihtoehtojen jälkeen on päädytty ratkaisuun alueellisesta kaukolämmöstä ja viilennyksestä CHC-lämpöpumppujen avulla.

Vantaan Energian oman strategian mukaan yritys tähtää päästöjen vähentämiseen hallitusti ja luopumalla fossiilisten polttoaineiden käytöstä normaalissa energiantuotannossaan viimeistään 2026. Maakaasun ja kivihiili korvataan sähkökattilan ja korkealämpölaitoksen tuotannolla sekä biokaasulla. Lisäksi on tarkoitus saattaa lämpökäsittely hiilineutraaliksi mahdollisimman nopeasti, mikä tarkoittaa hiilidioksidin talteenottoa CCS-järjestelmällä. Kaavaselostuksen vastineisiin on kirjattu kappale hankkeen energiaratkaisuista.

NRO 4
HSY

Mielipide:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan mm. seuraavaa: Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) koskee asemakaavamuutosta 002494 ja vaiheasemakaavaa 002494va. Se on päivitetty versio edellisestä OASista (002494 Väritehdas 1) ja tarvitaan siksi, että asemakaavamuutosalue on suurentunut ja mukaan tarvitaan vaiheasemakaava. Vaiheittain kaavoitettavan ja toteutettavan Tikkurilan Väritehtaan alueen ensimmäiseen asemakaava-alueeseen on otettu lisää alueita Heidehofintie puolelta, johon voidaan tarkastella koulun sijoittamista. Lisäksi mukaan tarvitaan vaiheasemakaava Heurekan asiakaskäytössä olevan pysäköintialueen kohdalle katualueen toteuttamiseksi.

Asemakaavamuutosalue ja vaiheasemakaava-alue sijaitsevat Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Alueita rajaavat päärata lännessä, Keravanjoki pohjoisessa, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie, Gjutarsin ja Markusaksen kiinteistöt, Pelottomanpolku, etelässä Heidehofintie ja lounaassa Markusaksenpuiston länsireuna ja Påkaksen kiinteistön itäreuna ja taas Kuninkaalantie ja Taostie aina radanvarren pysäköintialueen eteläiseen kohtaan asti.

Suunniteltavaan asemakaavamuutosalueeseen kuuluvat Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Väritehtaanrannan puisto, Påkaksenpelto, osat Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta sekä Markusaksenpuisto. Tällä hetkellä alueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat pääkonttorikorttelin länsipään tutkimuskeskusrakennuksissa. Rakentamattomalla osalla tehdasaluetta on maalien testausalue ja niittyä, eteläisessä osassa taas pysäköintialue. Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto ovat puistoaluetta.

Vaiheasemakaava tehdään radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta siirretään pieni osa katualueeksi. Muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on YY-tontti, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

HSY on lausunut alkuperäisestä OAS:sta seuraavasti: ”Suunnittelualueella, pääosin nykyisillä VP-alueilla, sijaitsee rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. Osa rakennetusta vesihuollosta joudutaan todennäköisesti siirtämään, maanomistajan toimesta ja kustannuksella. Alueelle rakennettavat uudet kaupalliset ja julkiset toiminnot sekä asuinkorttelit edellyttävät merkittävää vesihuollon uudisrakentamista.

Uudet vesihuoltolinjat on lähtökohtaisesti sijoitettava yleiselle alueelle ja rakennettujen vesihuoltolinjojen johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja ne on merkittävä kaavaan.

Kuninkaalantien pohjoispuolisella alueella sijaitsee lisäksi betoninen pääviemäri (rakennusvuosi 1965). Viemäri voidaan siirtää maanomistajan toimesta ja kustannuksella toiseen sijaintiin edellyttäen, että linjan kaltevuus ja kapasiteetti eivät huonone nykyisestä. Nykyisen linjan on oltava käytössä koko uuden linjan rakentamisen ajan. Siirtosuunnitelmat on yhteensovitettava Satomäki-Maarinkunnashankkeen kanssa. Viemärille on merkittävä kaavaan 10 m leveä johtokuja.

Osa laajalta alueelta hulevesiä keräävästä betonisesta huleveden runkoviemäristä (rakennusvuosi 1983) sijoittuu suunnittelualueen luoteisnurkkaan, ja sille on merkittävä kaavaan 10 m leveä johtokuja. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.”

Yllä olevan lisäksi on OAS:n päivittämisen seurauksena tarkasteltava Heidehofintien läheisyyteen mahdollisesti rakennettavan uuden koulun vaikutuksia vesihuoltoon tiiviissä yhteistyössä HSY:n asiantuntijan kanssa.

Yhteyshenkilönä toimii aluepäällikkö.

Vastine:
Mielipide on huomioitu asemakaavamuutoksen kartalla vesihuollon tilavarauksissa ja vesihuollon esisuunnitelmassa. Uusi vesihuolto sekä jo rakennettu ja mahdollisesti siirrettävä vesihuolto on merkitty asemakaavamuutoksen kaavakarttaan yleisille puistoalueille sekä Y-tontille, johon on suunniteltu päiväkotia, tilavarauksin. Mahdollisen koulun vesihuoltoa on tarkasteltu yhdessä HSY:n asiantuntijan kanssa. Vesihuoltoa on suunniteltu osana alustavaa katusuunnitelmaa ja jo rakennettu verkosto, sen osien siirtäminen ja uuden verkoston rakentaminen on suunniteltu. Samassa on tarkasteltu sen

kustannuksia. Tieto siirtokustannusten maksamisesta on saatettu maanomistajalle. Kaupunki on linjannut, ettei vesihuollon aineistoa liitetä kaavaselostuksen liitteeksi.

NRO 5
Tukes

Lausunto:

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes on erityisesti kiinnittänyt päivityksessä huomiota koulun sijoittamiseen lähelle Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia Pelottomanpolun ja Heidehofintien kulmauksessa. Tikkurila Oyj:n laatimien onnettomuusselvitysten mukaan säiliöfarmin tulipalossa vaarallista lämpösäteily voi ulottua noin 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Mahdollista koulun sijoituspaikkaa arvioitaessa on huomioitava säiliöfarmin ja siihen liittyvän purkaus-/lastauspaikan tulipalojen onnettomuusvaikutukset. Tulipalon lämpösäteilyltä voidaan suojautua myös kiinteillä suojarakenteilla.

Tukes on antanut lausunnon aiemmasta Väritehdas-1 OAS:sta 21.6.2023 (Tukes 6193/03.00.02/2023).

Lisätietoja lausunnosta TUKES

Vastine:
Maalitehdas on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Tikkurila Oyj on teettänyt ensimmäisen (002494) OAS-vaiheen jälkeen ja ensimmäisen Seveso-selvityksen jälkeen tätä jatkavat riskinarviointiselvitykset maankäytön suunnittelua varten. Tikkurila Oyj:ltä saadun viimeisimmän tiedon mukaan tehtaan piha-alueella sijaitsevista säiliöfarmeista luovutaan ja niiden luvat mitätöidään ennen rakentamista. Tällöin niihin liittyvät riskit poistuvat.

Tehtaan turvallisuudesta on huolehdittu usealla eri toimenpiteellä varautuen. Merkittävin vahinkotilanne on tunnistettu suurpaloksi, mutta se on todettu epätodennäköiseksi usean varotoimen ansiosta. Jos suurpalo kuitenkin tapahtuisi, ovat tuulen mukana lähialueille leviävät myrkylliset savukaasut vaaraa aiheuttava tekijä. Merkittävin ympäristöriski on sammutusvesien mukana Keravanjokeen leviävät kemikaalit.

Tehdasalue muuttuu vaiheissa. Ensimmäinen kaavoitettava alue on tehdasalueen länsiosa, jossa sijaitsevat tutkimuskeskukset, vanha pääkonttori ja maalien testausalue sekä rakentamatonta niittyä. Mahdollinen koulu sijoittuu etelämmäksi, Heidehofintien varteen tehdasalueen nykyiselle pysäköintialueelle. Ensimmäisen OAS-vaiheen kannanotossa TUKES

lausui, että herkissä kohteissa on oltava mahdollisuus suojautua sisälle ja sulkea ilmanvaihto. Tästä on annettu kaavamääräykset päiväkodille ja mahdolliselle koululle. Suurpalo on nähty epätodennäköiseksi skenaarioksi, jolloin palokaasujen leviämistä ei tarvitse huomioida maankäyttöä määräävänä tekijänä. Tässä vaiheessa lausuntoa mahdollinen koulurakennus ei vielä ollut osana kaavamuutosta.

Koulun sijoittamisesta on laadittu erillinen riskinarviointi sen sijainnin päädyttyä Heidehofintien varteen tehtaan nykyiselle pysäköintialueelle. TUKES ja Pelastuslaitos totesivat palaverissa 23.11.2023, että jos liuotinpohjaisten tuotteiden valmistus päättyy ja riskinarviointi osoittaa, että vaaroja koululle ei ole, on sen sijoitus hyväksyttävä. Yrityksen päätöksellä on päädytty tilanteeseen, jossa liuotinpohjaisten maalien tuotanto päättyy ja siellä varastoidaan muualla valmistettuja liuotinpohjaisia tuotteita.

Koulusijoituksen riskinarvioinnissa tunnistetut keskeiset riskit liittyivät tehtaan toimintaan, raskaaseen liikenteeseen (Pelottomanpolulla koulun vieressä ja Heidehofintiellä) sekä kemikaalikuljetuksiin. Maankäyttöön liittyvinä ratkaisuina riskinarvioinnissa päädyttiin liikennejärjestelyihin, tehtaan piha-alueen järjestelyihin sekä maankäytön ulkopuolella tehtaan sisätilojen käytön järjestelyihin. Raskas liikenne tulee ohjata pois Pelottomanpolulta, sillä sitä pitkin kulkevat saatot koululle, minkä mahdollistaa uusi liittymä tehtaalle Heidehofintieltä. Lisäksi tehdasalueen järjestelyt mahdollistavat muutoksen: NC-säiliöfarmi poistuu, jolloin sen tulipaloriski poistuu. Palavia nesteitä varastoidaan tehtaan kaakkoisessa tilassa, kaukana koulutontista. Tehdasalue on aidattu ja portitettu, jotta sivulliset eivät pääse alueelle. Muutoksista, jotka tulee tehdä ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa, on annettu vaiheistusmääräys: ” Korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehdyt ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi.”

NRO 6
Uudenmaan liitto

Mielipide: Ei esitä asiasta mielipidettä.

Vastine: -

NRO 7

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Mielipide:

Sähköverkko Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan tilavarauksia muuntamoille edellisen OAS version mukaisesti molempiin uusiin kortteleihin muuntamo sekä nykyisen tiilitornimuuntamolle korvaava muuntamo. Tiilitornimuuntamosta tulee tarve luopua alueen rakentumisen yhteydessä.

14.11.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella muuntamoille tarvitaan tilavaraukset myös Heurekan paikoitusalueen puolelle katualueelle sekä Heidehofintien läheisyyteen koulun tulevia tarpeita palvelemaan. Muuntamoiden tilatarpeita tulee kohdistaa paremmin kaavatyön edetessä asemakaavoituksen kanssa yhteistyössä.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija.

Liite: Keskijänniteverkon kartta / Karttaliite poistettu

<u>Kaukolämpöverkko</u>

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija.

Liite: Kaukolämpöverkko / Karttaliite poistettu

Vastine:

Sähköverkon ja kaukolämpöverkon kaapelit ja putket on huomioitu alustavassa katusuunnitelmassa sen poikkileikkauksissa ja asemakaavamuutoksen kartan tilavarauksissa. Siirtokustannusten kohdentumisessa toimitaan sopimuksen mukaan. Tiilitornimuuntamo on päätetty suojella sr-merkinnällä ja sen suojaetäisyydet läheisiin rakennuksiin on otettu huomioon kaavakartalla. Uusien muuntamoiden paikat on tarkasteltu ja merkitty karttaan yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy kanssa.

Tarvittavat kaapeli- tai putkivedot on merkitty kaavakarttaan, tiilimuuntamo suojeltu sr-merkinnällä ja uusien muuntamoiden paikat merkitty asemakaavamuutoskarttaan.

NRO 8
Kaupunginmuseo

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Väritehdas 1 asemakaavan muutoksen nro 002494 ja vaiheasemakaavan nro 002494va osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on kaavoittaa Väritehtaan alueesta Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen. Kyseessä on päivitetty OAS, joka on laadittu, koska asemakaavamuutoksen suunnittelualueen rajaus on muuttunut ja on ilmennyt tarve vaiheasemakaavalle. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museo on aiemmin esittänyt mielipiteensä Väritehdas 1 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasya 21.6.2023 kirjatussa mielipiteessään (Dnro VKM/097/2023). Edelliseen Väritehdas 1 kaavaan nähden on suunnitteluun otettu lisää alueita Heidehofintien puolelta, johon tarkastellaan koulun sijoittamista. Lisäksi mukaan on otettu vaiheasemakaava katualueen toteuttamiseksi Heurekan pysäköintialueen kohdalle.

Kaava-alue osuu osin muinaismuistolailla (295/1963) suojatun Fastbölen (Kuninkaala) historiallisen ajan kylätontin alueelle (mj. rek. tunnus 1000001734). Fastböle ilmestyy historiallisiin lähteisiin vuonna 1540, mutta todennäköisesti paikalla on ollut asutusta myös sitä ennen. Fastbölen tontti on merkitty Samuel Brotheruksen vuonna 1708 piirtämälle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljää tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas.

Matalalla kumpareella Suuren Rantatien varrella sijaitseva tonttimaa on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Suuri osa mahdollisesta tonttimaasta on rakentamatonta.

Muinaismuistoalue tulee merkitä kaavaan käyttäen osa-aluemerkintää sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Aluemerkintöön liitetään määräys: ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Kaupunginmuseo toistaa aiemmasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Dnro VKM/097/2023) antamansa mielipiteen liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 on osoitettu Vantaan arvokas kulttuuriympäristö. Kaksi yleiskaavan aluemerkintää osuu asemakaavamuutoksen ja vaiheasemakaavan suunnittelualueelle. Ne ovat maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (sivu 8) tuodaan esiin, että vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Arviota tehdään mm. suhteesta kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutosalueella sijaitsee inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi todetut Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvulla rakennettua laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun muuntamo.

Arkkitehti Woldemar Baeckmannin suunnitelma Tikkurilan tehtaiden hallintorakennus valmistui v. 1960 Keravanjoen etelärantaan. Pääkonttori on rakentunut monessa vaiheessa nykyiseen laajuuteensa. Alkuperäinen, joen suuntainen rakennusmassa on kaksikerroksinen ja siinä on täysmittainen maanpäällinen kellarikerros ja ullakko. Alunperin rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsi itäpäädyssä. Päädyn ylempi kerros työntyi alempaa kerrosta ulommas, jolloin sisäänkäynnin ylle muodostui katos. Päädyn uloke jäi vuonna 1982 tehdyn laajennuksen alle, mutta se palautettiin myöhemmin tämän laajennuksen purkamisen yhteydessä vuonna 2014. Toinen siipiosa rakennettiin vuonna 1995 (Arkkitehtitoimisto Ilonen & Lautamo Ky). Nykyinen pääsisäänkäynti sijaitsee pääkonttorin ja vuonna 1984 rakennetun laboratorion ja pääkonttorin nivelosassa. Rakennukset yhdistettiin vuonna 2005. Pääkonttorirakennuksen länsipuolella, Tikkurilan Oyj:n alueen lounaiskulmassa sijaitsee kaksi tutkimuslaitosrakennusta. Niiden rakentamista edelsi vuonna 1983 järjestetty kutsukilpailu, jonka voitti arkkitehti Kaarina Löfström ehdotuksellaan Labora & Labora. Tutkimuskeskuksen ensimmäinen laboratoriorakennus rakennettiin vuonna 1984 ja jälkimmäinen lähes samanlainen rakennus valmistui edellisen eteläpuolelle vuonna 1988.

Vantaan kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon 15.8.2022 (Dnro VKM/122/2022) lupahakemuksesta, joka mahdollistaa Tikkurila Oyj:n pääkonttorin laajennusosien purkamista osoitteessa Kuninkaalantie 1 (pysyvä rakennustunnus

100353971V). Purettavaksi esitettiin väritehtaan pääkonttorin vuonna 1995 laajennettu toimistorakennusosa sekä vuonna 2004 rakennettu tutkimuskeskuksen ja pääkonttorin välinen vastaanottorakennus. Laajennusosa ja vastaanottorakennus ovat kiinni Tikkurila Oy:n vuonna 1960 valmistuneeseen pääkonttoriin sekä vuonna 1984 valmistuneeseen tutkimuskeskukseen. Purkamisen jälkeen vanhat liittymäkohdat näihin rakennuksiin oli lupahakemuksen liitteenä olevien julkisivupiirustusten mukaisesti tarkoitus korjata. Tikkurila Oyj:n pääkonttorin purettaviksi suunnitelluista laajennusosista on teetetty rakennushistoriaselvitys ja rakennukset ovat mukana myös väritehtaan alueen rakennusperinnön kulttuuriympäristöselvityksessä (Arkkitehdit Freese & Schulman 2022). Pääkonttorirakennuksesta laajennusosineen on teetetty myös korjattavuusselvitys (Vahanen Rakennusfysiikka Oy 2021). Lausunnossaan kaupunginmuseo piti esitettyä laajennusosien purkamista mahdollisena ilman, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän Tikkurila Oyj pääkonttorirakennuksen tai Tutkimuskeskus I-rakennuksen rakennusperintöarvot rakennusperintökohteina vaarantuisivat.

Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä Tikkurila Oyj:n rakennusta. Nyt asemakaavoitettavalla alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävimmät teollista historiaa ilmentävät rakennusperintökohteet. Tikkurila Oyj:n pääkonttorilla ja viereisillä kahdella tutkimuslaitosrakennuksella on tehdyissä inventoinneissa ja rakennushistoriaselvityksissä todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja liittyen niiden historialliseen todistusvoimaisuuteen, edustavuuteen, harvinaisuuteen ja alkuperäisyyteen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata asemakaavamuutoksen yhteydessä riittävin suojelumääräyksin ja -merkinnöin, jotta alueelta poistuvan teollisuusperinnön keskeisimpiä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja ei hävitetä (MRL 50 §, 54 § ja 57 §). Kulttuurihistoriallisesti merkittävimpien rakennusten purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyölle annetun tavoitteen kanssa, jossa Väritehtaan alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustan laajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi ympäristön kulttuurihistorian, herkän jokirannan ja arvokkaan Kuninkaalanmäen kyläalueen.

Museopalveluiden päällikkö

Rakennustutkija

Vastine:
Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle mahdollisesti ulottuva rakentaminen, päiväkodin tontinosa, on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa viranomaisneuvottelussa 2.10.2023. Museovirasto mahdollisti kajoamisen. Koekaivaukset järjestettiin toukokuussa 2024 osana kaavaprosessia ja ne suoritti Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut. Merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena on mahdollista osoittaa kaavassa kyseinen tontinosa päiväkodin käyttöön.

Muinaismuistoalueen rajausta tarkistettiin koekaivausten seurauksena pienemmäksi ja siten päiväkodin tontinosa ei kuulu muinaismuistoalueeseen. Muinaismuistoalue, jonka osa osuu suunnittelualueelle, on merkitty kaavakarttaan.

Fastbölen muinaismuistoalue on merkitty kaavakarttaan sm-merkinnällä ja alueesta on annettu kaavamääräys ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Kaava-alueella sijaitsevat arvorakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on ollut uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen. Neuvotteluissa maanomistajan ja kaupungin kesken päädyttiin ratkaisuun, jossa vanha pääkonttori sekä rannan puoleinen laboratoriorakennus suojellaan. Ne sijaitsevat maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman, ”Tikkurilan kulttuurimaiseman”, osana ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö” -merkinnän osana. Ratkaisun myötä toinen laboratoriorakennuksista mahdollistetaan purettavaksi ja siten sen arvot menetetään. Kaavamääräyksillä on mahdollistettu suojeltavien pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen merkittävä kehittäminen, jotta niistä saadaan käyttöönsä turvalliset ja terveelliset rakennukset. Vanhan pääkonttorin siipiosa on mahdollistettu purettavaksi. Kaupunginmuseo on lausunut rakennusvalvonnalle, että sen purkaminen ei vähennä kohteen rakennusperintöarvoja. Myös vanha tiilimuuntamo ja Tikkurilankosken padon eteläpää suojellaan.

Vanha pääkonttori, rannanpuoleinen laboratoriorakennus, eteläinen padonosa ja tiilimuuntamo on suojeltu ja merkitty kaavakarttaan sr-merkinnöillä. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määritelty vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen kehittämisen mahdollisuudet yhteistyössä kaupunginmuseon ja maanomistajan edustajan kanssa. Rakennukset on merkitty C-merkinnällä keskustatoimintojen korttelialueen osaksi, mikä mahdollistaa niiden käyttötarkoituksen muutokset ja joustavan käytön. Kaavaselostuksen kappaleessa 3.4 Selvitykset on tiivistetty vanhan pääkonttorin korjattavuusselvitys sekä laboratoriorakennusten rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä ratkaisut, joihin asemakaavatyön seurauksena päädyttiin.

19 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 661000, 66 Hakkila / Rusokallio 2 / SP**

VD/7754/10.02.04.00/2017

SP/KK-I/JKÖ/VIK

Hakkilan Rusokalliolle asemakaavoitetaan lähivirkistysaluetta sekä korttelialueita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille yhteensä 60 500 k-m^2. Hakkilankulman puiston sekä Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien katualueiden rajat muuttuvat.

Asemakaava koskee korttelia 66206 ja osaa korttelista 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.
Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Tonttijako koskee kortteleita 66206 ja 66207, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa Valkealähteen pohjavesialueella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250–252 ja sen ympäristössä.

Aluetta rajaa lännessä Keravanjokilaakso ja Hanabölen kylämaisema. Alue rajoittuu pohjoisessa Rusokallion virkistysalueeseen ja työpaikkakortteliin 66205, idässä Vanhaan Porvoontiehen ja sitä reunustaviin työpaikkakortteleihin, etelässä Valkoisenlähteentien rakentamattomaan katualuevaraukseen ja Hakintien pohjoisosan työpaikkakortteleihin.

Hakija
Spoki Oy (sekä kaavaan liitetyllä samansisältöisellä hakemuksella kiinteistön 92–402–1–153 yksityinen maanomistaja).

Maanomistus
Alueen omistavat yksityiset maanomistajat (hakijat) sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu
Kaupunki on laatinut asemakaavan. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavan viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet hakijoiden/maanomistajien konsultteina Jatke Oy, Arkkitehtiruutu Oy, AFRY Finland Oy, Ramboll Finland Oy, A-Insinöörit Oy sekä Maanala Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset
VD/7828/10.02.04.00/2017 Asemakaavahakemus, 66. Hakkila, Vanha Porvoontie 252, liittyy Spoki Oy:n kaavahakemukseen (asemakaava 661000)

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT) sekä tuotanto- ja varastoiminnan aluetta, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä (TY) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on osoitettu ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava-alue on osa Kehä III:een ja Lahdenväylään tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä niihin liittyville vähäisille liiketiloille. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi ja eteläosa tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Niiden länsi- ja pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Asemakaava ei saa aiheuttaa asemakaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueen etelä- ja lounaispuolella yleiskaavassa osoitetulle tulevalle asuinalueelle asumista estävää häiriötä. Uusi rakentaminen ei saa näkyä haitallisesti Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Rusokallion pohjoisosa asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja sen länsi- ja pohjoispuoli Rusokallion lähivirkistysalueeksi (VL). Rusokallion eteläosa osoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. TKT- ja TY-korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ja niiden väliin ja länsipuolelle muodostetaan *Rusokallionreuna – Brunabergskanten* -niminen suojaviheralue (EV), jonka kautta johdetaan myös asemakaava-alueen ulkopuoleisilta alueilta muodostuvia hulevesiä. Suojaviheralue toimii uusien korttelialueiden sekä yleiskaavassa niiden länsipuolelle osoitetun ja tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan asuinalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua lähivirkistysalueelle ja tulevaisuuden asuinaluevaraukselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Uusien rakennusten näkymistä Keravanjoen ja Hanabölen kulttuurimaisemaan rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksilla sekä rakennusten väritystä, valaistusta ja tonttien puustoa yms. koskevilla kaavamääräyksillä. Korttelialueiden länsi- ja pohjoispuolelle osoitetaan sähkön ilmajohdolle vaara-alue, jolla rajoitetaan rakentamista ja kasvuston korkeutta. Vanha Porvoontie on tarkoitus tulevaisuudessa toteuttaa 2+2-kaistaisena, joten sen katualuetta laajennetaan länteen päin ja asemakaavoitetun Hakkilankulman puiston (VP) pohjoisosaan. Valkoisenlähteentien asemakaavoitettua katualuevarausta kavennetaan hieman pohjoisreunastaan.

Asemakaava-alue on tärkeällä Valkealähteen pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräykset, joilla turvataan pohjavedet maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta. Alueen luontoarvot on selvitetty. Korttelialueiden rakentamisen alle jäävä lahokaviosammaleen esiintymä ei Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ole merkittävä ja sen osalta voidaan soveltaa yleispoikkeamaa lajin suojelusta eikä lajin siirtämiseen toiseen paikkaan ole tarvetta ryhtyä. Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka sekä alueella sijaitseva osuus historiallisesta Suuresta Rantatiestä osoitetaan asemakaavaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 25,3 ha. Korttelialueita (T, TY, TKT) on yhteensä noin 7,19 ha, virkistysalueita (VL, VP) yhteensä noin 7,51 ha ja suojaviheraluetta (EV) yhteensä noin 3,19 ha. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 60 500 k-m^2, jolloin aluetehokkuus e = 0,24 ja korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus e = 0,5. Alueen liiketilojen osuus kokonaisuuden rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään hieman alle 1 000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan tiloja ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä ei sallita. Asemakaavalla asetetaan nykyvaatimusten ja -tavoitteiden mukaiset määräykset erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, pohjavesien suojelun, hulevesien hallinnan sekä vihertehokkuuden osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.11.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhdeksän kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uusia työpaikkatontteja (3 kpl).

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 12.8.2025 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 661000 sekä tonttijakoehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 2,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Spoki Oy sekä kiinteistön 92–402–1–153 yksityinen maanomistaja maksavat muutoskustannukset, yhteensä 50 000 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 880 €), yhteensä 51 880 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 12.8.2025
- Asemakaavan selostus 12.8.2025
- Ruso2 työmaa luontoselvitys 30.11.2023 (Ramboll Finland Oy)
- Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys 16.11.2023 (AFRY Finland Oy)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, puh. 050 302 9334,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

661000

Päiväys
Datum

12.8.2025

Vantaan kaupunki
RUSOKALLIO 2

Kaupunginosa 66, HAKKILA

Vanda stad
BRUNABERGET 2

Stadsdel 66, HAXBÖLE

Asemakaava
Kortteli 66206 ja osa korttelia 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Asemakavan muutos
Osa korttelia 66207 sekä katu,- virkistys- ja erityisalueet.

Detaljplan
Kvarteret 66206 och del av kvarteret 66207 samt gatu-, rekreations- och specialområdena.

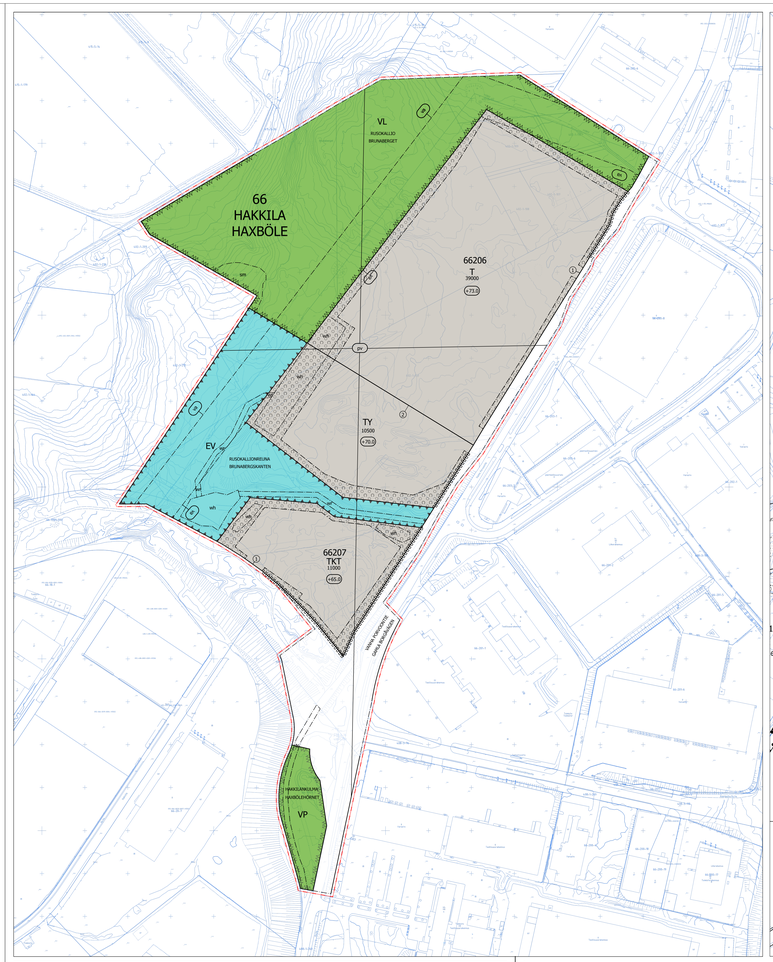
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 66207 samt gatu,- rekreations- och specialområdena.

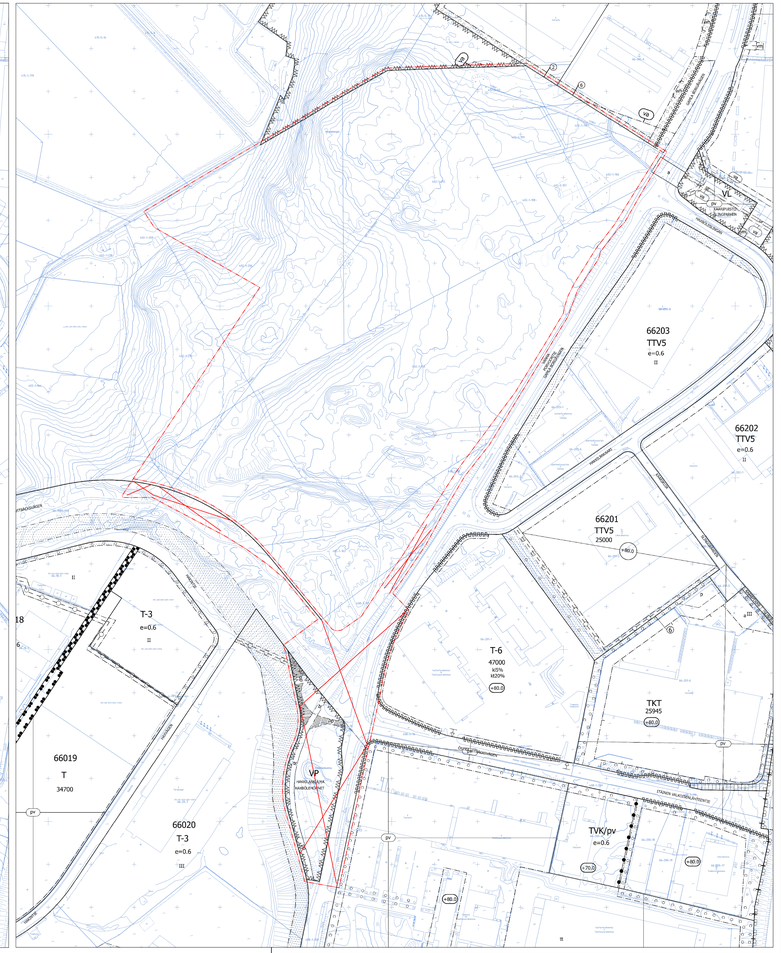
Tonttijako
Korttelit 66206 ja 66207.

Tomtindelnig
Kvarteren 66206 och 66207.

1:2000

1:2000





ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 25 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Enintään 0,77 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä.

Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää ristesämälausunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

TKT

Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Enintään 3,18 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

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

TY

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 25 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Enintään 3,33 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

VP

Puisto.

Park.

VL

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

EV

Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

5

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

66

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

ITÄ-H

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

66206

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

VANHA PORV

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

39000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+73.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Katu.

Gata.

Suojeltava tie.

Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museovirastomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Väg som skall skyddas.

Vägavsnitt av historisk betydelse, vars nuvarande dragning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. Väg reserveras för allmän gång- och cykeltrafik

Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.

Vaara-alue.

Faroområde.

Hulevesialue.

Dagvattenområde.

Hulevesiritti.

Dagvattenled.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museovirastomaisen lausunto.

Del av område där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om forminnen.

Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, ta bort eller på annat sätt röra området. Om planer som gäller området ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamoille, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee kiinnittää näkymät Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisentähtentien suunnasta.

Lähteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mahtipontaisia ja lummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.
Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisentähtentien puoleita kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tonteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET:

Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

I kvartersområdet ska det i närheten av in- och utfarten reserveras utrymme för en transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.
Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.
Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller väsentligen får penetrera höjdbegränsningsytorna för flygfinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt ryterna från Gamla Borgåvägen och i kvarter 66207 även från Vittbäcksvägen ska tas i beaktande.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara mörka ovanför höjdplanet + 55.0.

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, reklamanläggningar, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen och i kvarter 66207 även mot Vittbäcksvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Korttelialuelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Vanhan Porvoontien reunassa olevaa nykyistä puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku jokkolikenteen pysäkkien suuntaan.
Mainoslaitteiden sijoitteluissa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

YMPÄRISTÖMELU

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla tai asumiskäyttöön suunniteulla alueella (yleiskaavan A ja A/TP) ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivälohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueella VL-alueen rajalla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivänohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumiseksi.

Meluesteet on maisemoitava istutuksilla.

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔLA tiellikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 25 dB.
Kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyys ΔLA tiellikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.
Tiellikenteen melutaso toimisto- ja liiketiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivälohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).
Tiellikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivälohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högvästa så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur. Det befintliga trädbeståndet i kanten av Gamla Borgåvägen bör bevaras i mån av möjlighet.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning.
Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

MILJÖBULLER

På VL-områdets gräns i kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 45 dB.

På VL-områdets gräns i kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 50 dB.
Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.
Bullerskydd ska anpassas till omgivningen med planteringar.
I kontors- och affärslokalers ytterhölje ska ljudisoleringsförmågan ΔLA mot vägtrafik- och flygbuller vara minst 25 dB.
I möteslokalers ytterhölje ska ljudisoleringsförmågan ΔLA mot vägtrafik- och flygbuller vara minst 28 dB.
Vägtrafikens bullernivå i kontors- och affärslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).
Vägtrafikens bullernivå i möteslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 35 dB (A).

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Liikelitat 1 ap / 60 k-m².
1 pp / 50 k-m2.
Toimistot 1 ap / 50 k-m².
1 pp / 80 k-m².
Tuotantotilat 1 ap / 170 k-m².
1 pp / 400 k-m².
Varastot ja muut 1 ap / 400 k-m².
1 pp / 1200 k-m².

Vähintään 50 % autopaikoista tulee toteuttaa latauspistevalmiina.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään 10 % tulee olla säältä suojattuja.

Polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksikköisi.

MAAPERÄ

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

HULE- JA POHJAVEDET

Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi. Nykyinen maampinnan tason alle ei saa rakentaa kellarikerrosta.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Liikennöinti- ja pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä muuntamon ja jäteasteiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai toteuttaa pohjavedensuojauksen sisältävällä rakenteella.

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, pohjaveden grundvattenförvarkning samt en plan för suojaamiseksi ja pohjaveden seurantaohjelma sekä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta.

Korttelialueen hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tontilla myös rasitemaalla. Hulevesirakenteiden mitoituksessa on tulva-aika oltava vähintään 1 m² jokaista 100 m² vettä läpäisemättömiä pintoja kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla. Suodatuksella puhdistetut piha-alueiden hulevedet imeytetään tai johtaa viivyttäen hulevesiviemärin tai avo-ojaan.

Liikennöinti- ja pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen sekä muuntamon ja jäteasteiden sijoituspaikkojen hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuslaitteistoon, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Näiden alueiden hulevesien hallintaan tarkoitetut viivytysaltaat ja painanteet yms. on toteutettava pohjaveden suojausrakenteella.

Tontteilla sijaitsevia nykyisiä hulevesipainanteita tulee hyödyntää osana hulevesijärjestelmää. Kortteliin 66206 lounaisosassa sijaitseva hulevespainanne (wh) on osa koko kortteliin hulevesijärjestelmää.

Hulevespainanteet on mahdollisuuksien mukaan toteutettava kasvillisuuspintaisina.

VIHERRAKENTAMINEN

Korttelialueella muodostuva puhtaita pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa.

Olevaa/poistettavaa puhdasta pintamaata ja maamassoja sekä kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Korttelialueen rakennusten yhteenlaskettu kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee rakentaa kasvikattoina. Kasvikattojen kasvualusta tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneeleiden kanssa. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm.

Tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja tarvittaessa istuttaa uutta puustoa.
Istutettavien alueiden viherrakentamisessa käytetään karuihin olosuhteisiin soveltuvia luonnonkasveja, kuten mäntyjä, varpuja, kuttaa ja niittyjä sekä ketoja.
Kasvualustoja ei lannoiteta.
Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.
Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kuuttaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puuntaimien käyttöä.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy.
1 cp / 50 m2-vy.
Kontor 1 bp / 50 m²-vy.
1 cp / 80 m²-vy .
Produktionslokaler 1 bp / 170 m²-vy .
1 cp / 400 m²-vy.
Lager och övrigt 1 bp / 400 m²-vy.
1 cp / 1200 m²-vy.

Minst 50 % av parkeringsplatserna ska vara utrustade med en laddpunkt.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst 10 % vara väderskyddade.

Cykelstall ska vara ramlåsbara.
Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

MARKEN

Markens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska marken saneras innan byggnadsarbeten inleds.

DAG- OCH GRUNDVATTEN

Kemikalielager, avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på området. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall. En källarvåning får inte byggas under den nuvarande markytans nivå.
Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.

Byggande, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggandet får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.

Trafik- och parkeringsområden, gårdar för fordonsservice, platsen för transformatorstationen och förvaringsplatserna för sopkärl ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller ska konstrueras med grundvattenskydd.

I samband med bygglovsansökan ska man lägga fram en plan för grundvattenhantering, ett program för grundvattenövervakning samt en plan för släckvattenhantering.

Dagvatten som uppstår i kvartersområdet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen. Dagvattenkonstruktionernas fördröjningsvolym ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Rent takvatten ska infiltreras på tomten. Gårdsområdets dagvatten som renats genom filtrering ska infiltreras eller fördröjas innan det avleds till dagvattenledningar eller ett öppet dike.

Dagvatten som uppstår i trafik- och parkeringsområden, på gårdar för fordonsservice samt vid transformatorstationen och förvaringsplatserna för sopkärl ska avledas utanför grundvattenområdet genom sand- och oljeavskiljningssystem, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser. Fördröjningsbassänger och sänkor o.dyl. avsedda för hantering av dagvatten som uppstår i dessa områden ska konstrueras med grundvattenskydd.

De nuvarande dagvattensänkorna på tomten ska utnyttjas som en del av dagvattensystemet. Dagvattensänkan (wh) belägen i sydvästra delen av kvarteret 66206 är en del av dagvattensystemet för hela kvarteret.

Dagvattensänkor ska i mån av möjlighet anläggas med vegetationsyta.

GRÖNBYGGANDE

Ren ytjord som uppstår i kvartersområdet ska utnyttjas i kvartersområdet grön- och dagvattenbyggande.

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

Minst 15 % av byggnadernas totala takyta i kvartersområdet ska byggas som växttak. Gröntakenas växtlighet ska samordnas med eventuella solpaneler. Gröntak ska ha ett växtunderlag på minst 60 mm.

I fråga om obebyggda tomtdelar ska man bevara det befintliga trädbeståndet i mån av möjlighet och planera nya träd vid behov.
Vid grönbyggande i områden som ska planteras används vildväxter som lämpar sig för karga förhållanden som tallar, ris, mår och ängar samt fält. Växtunderlagen gödlas inte.
Murket två på delar av en tomt som ska byggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten.
Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar som bildar skärl. I planteringarna rekommenderas partiell beskogning, här eller lång samt också användning av storleksmässigt stora trädplantor.

HIILINEUTRAALISUUS

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee suosia pääosin vähähiilistä betonia. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyysluokuilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella olevin korttelein on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta ja tiettyjä sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kertu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 13.6.2025 15.09

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

661000 RUSOKALLIO 2

HAKKILA



(Kuva: Arkkitehtiruutu Oy)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.8.2025 päivättyä asemakaava-karttaa nro 661000. Kaavoitus on tullut vireille 30.11.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

kortteli 66206 ja osa korttelia 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila.

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila (kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 66 Hakkila).

Tonttijako:

korttelit 66206 ja 66207 kaupunginosassa 66, Hakkila.

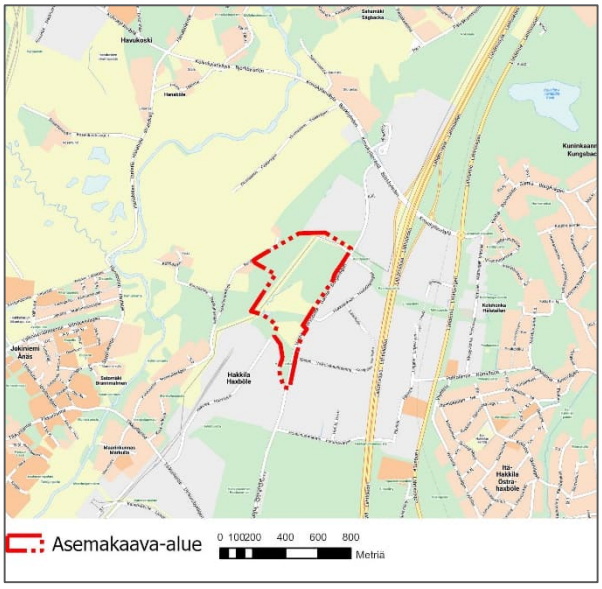
Keskeinen sisältö:

Hakkilan Rusokalliolle asemakaavoitetaan lähivirkistysaluetta sekä korttelialueita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille yhteensä 60 500 k-m^2. Hakkilankulman puiston sekä Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien katualueiden rajat muuttuvat.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä (kaavasuunnittelija), Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9283

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa Valkealähteen pohjavesialueella. Alue on Lahdenväylän ja Koivukylänväylän liittymän lounaispuolella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250–252 ja sen ympäristössä. Asemakaava-aluetta rajaa lännessä Keravanjokilaakso ja Hanabölen kylämaisema. Asemakaava-alue rajoittuu pohjoisessa Rusokallion virkistysalueeseen ja työpaikkakortteliin 66205, idässä Vanhaan Porvoontiehen ja sitä reunustaviin työpaikkakortteleihin, etelässä Valkoisenlähteentien rakentamattomaan katualuevaraukseen ja Hakintien pohjoisosan työpaikkakortteleihin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämät kaavoitushakemukset on kirjattu saapuneiksi 25. ja 29.8.2017.
- Kaavoitus tuli vireille 30.11.2023 ja sai numeron 661000.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavoituksen lähtökohdista yms. pyydettiin 5.1.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 18
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 21
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 21
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 25
4. Asemakaavan kuvaus ... 27
4.1 Kaavan rakenne ... 27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 29
4.3 Aluevaraukset ... 29
4.4 Kaavan vaikutukset ... 34
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 45
4.6 Nimistö ... 45
5. Asemakaavan toteutus ... 45
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 45
7. Asemakaavan seurantalomake ... 47
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 49

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Ruso2 työmaa luontoselvitys (30.11.2023, Ramboll Finland Oy)
- Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys, Vantaa (16.11.2023 AFRY Finland Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Rusokallion kaava-alueen pohjavesiselvitys, Vantaa (28.9.2023 AFRY Finland Oy)
- Vantaa Hakkila Arkeologinen tarkkuusinventointi 2024 (Maanala Oy)
- Rusokallio 2, Vantaa – meluselvitys (3.4.2025, A-Insinöörit Oy)
- Korkeuspistetarkastelu (10.5.2024, Arkkitehtiruutu Oy)
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000, päivitetty v. 2014
- Vantaan Akselin kaavarunko 2 (nro 062400), kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

1. TIIVISTELMÄ

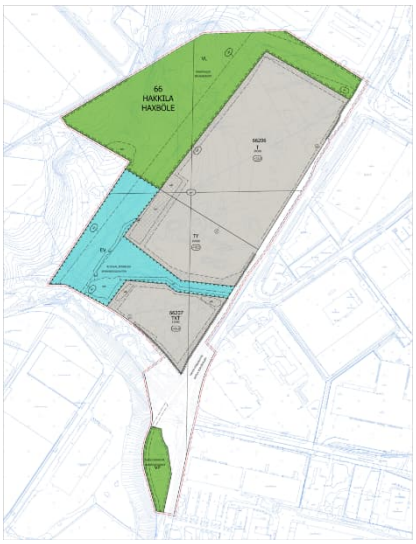
Asemakaava-alue on osa Kehä III:een ja Lahdenväylään tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä niihin liittyville vähäisille liiketiloille. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi ja eteläosa tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Niiden länsi- ja pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Asemakaava ei saa aiheuttaa asemakaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueen etelä- ja lounaispuolella yleiskaavassa osoitetulle tulevalle asuinalueelle asumista estävää häiriötä. Uusi rakentaminen ei saa näkyä haitallisesti Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Rusokallion pohjoisosa asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja sen länsi- ja pohjoispuoli Rusokallion lähivirkistysalueeksi (VL). Rusokallion eteläosa osoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. TKT- ja TY-korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ja niiden väliin ja länsipuolelle muodostetaan *Rusokallionreuna – Brunabergskanten* -niminen suojaviheralue (EV), jonka kautta johdetaan myös asemakaava-alueen ulkopuoleisilta alueilta muodostuvia hulevesiä. Suojaviheralue toimii uusien korttelialueiden sekä yleiskaavassa niiden länsipuolelle osoitetun ja tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan asuinalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua lähivirkistysalueelle ja tulevaisuuden asuinaluevaraukselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Uusien rakennusten näkymistä Keravanjoen ja Hanabölen kulttuurimaisemaan rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksilla sekä rakennusten väritystä, valaistusta ja tonttien puustoa yms. koskevilla kaavamääräyksillä. Korttelialueiden länsi- ja pohjoispuolelle osoitetaan sähkön ilmajohdolle vaara-alue, jolla rajoitetaan rakentamista ja kasvuston korkeutta. Vanha Porvoontie on tarkoitus tulevaisuudessa toteuttaa 2+2-kaistaisena, joten sen katualuetta laajennetaan länteen päin ja asemakaavoitetun Hakkilankulman puiston (VP) pohjoisosaan. Valkoisenlähteentien asemakaavoitettua katualuevarausta kavennetaan hieman pohjoisreunastaan.

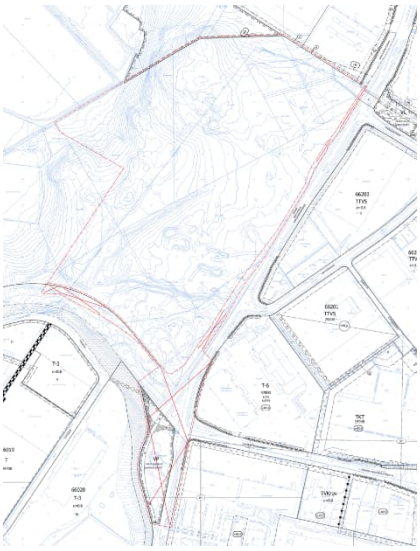
Asemakaava-alue on tärkeällä Valkealähteen pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräykset, joilla turvataan pohjavedet maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta. Alueen luontoarvot on selvitetty. Korttelialueiden rakentamisen alle jäävä lahokaviosammaleen esiintymä ei Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ole merkittävä ja sen osalta voidaan soveltaa yleispoikkeamaa lajin suojelusta eikä lajin siirtämiseen toiseen paikkaan ole tarvetta ryhtyä. Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka sekä alueella sijaitseva osuus historiallisesta Suuresta Rantatiestä osoitetaan asemakaavaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 25,3 ha. Korttelialueita (T, TY, TKT) on yhteensä noin 7,19 ha, virkistysalueita (VL, VP) yhteensä noin 7,51 ha ja suojaviheraluetta (EV) yhteensä noin 3,19 ha. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 60 500 k-m^2, jolloin aluetehokkuus e = 0,24 ja korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus e = 0,5. Alueen liiketilojen osuus kokonaisuuden rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään hieman alle 1 000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan tiloja ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä ei sallita. Asemakaavalla asetetaan nykyvaatimusten ja -tavoitteiden mukaiset määräykset erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, pohjavesien suojelun, hulevesien hallinnan sekä vihertehokkuuden osalta.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus sekä tonttijako.



Asemakaavan 661000 kartta



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

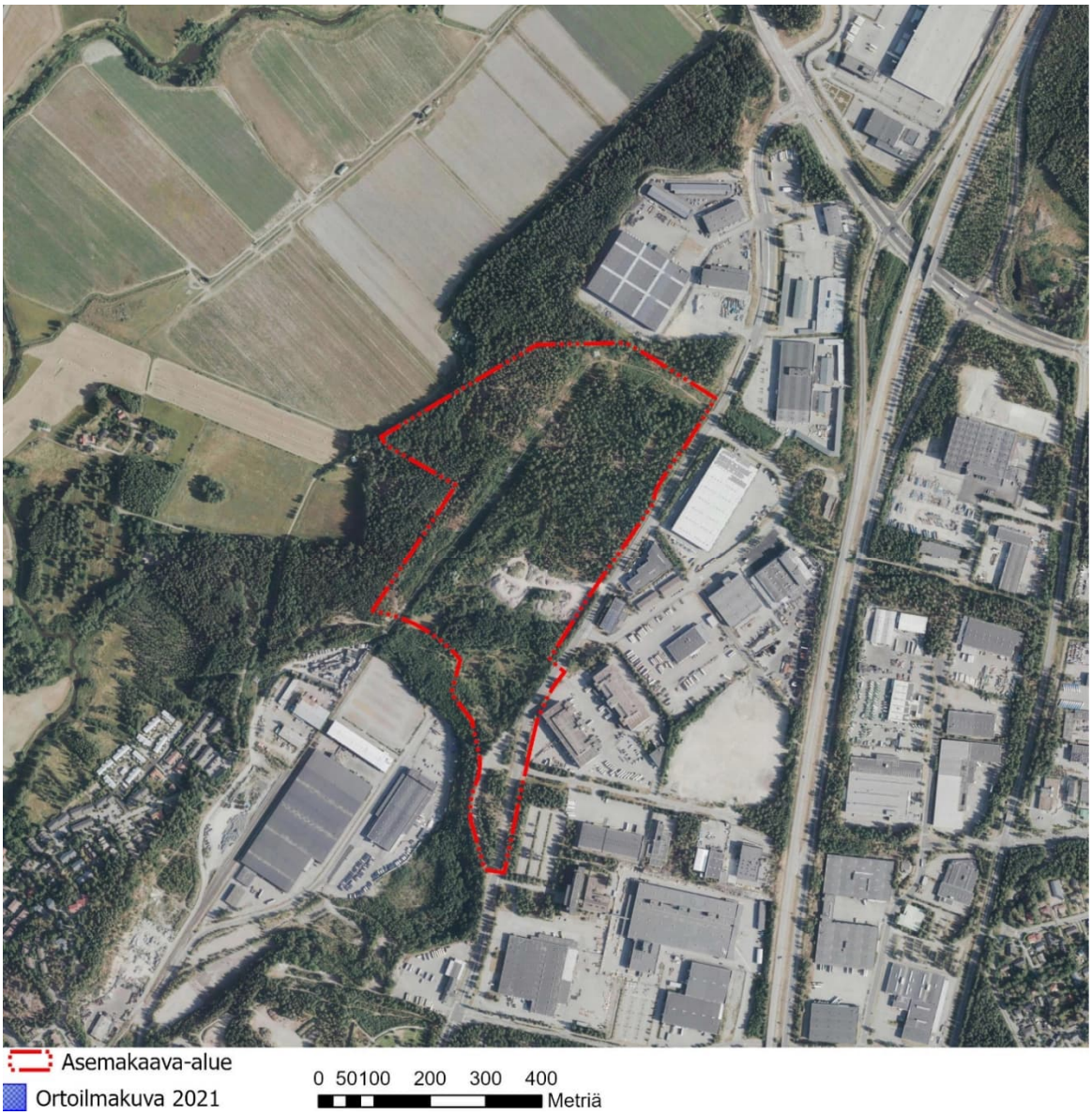
Asemakaava-alue on Valkealähteen pohjavesialueella Hakkilassa Rusokalliolla sijaitsevaa rakentamatonta kallioista metsää, jonka halki kulkee 110 kV:n sähkölinja. Alueen eteläosan metsää on poistettu ja siellä on maa-ainesten käsittelyä sekä isohko painanne, johon on muodostunut Hakkilankaaren alueelta johdettavista hulevesistä allas. Alueen länsiosassa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös (Brunaberget, kivikautinen asuinpaikka).

Alue on osa ns. Vantaan Akselin työpaikka-aluetta ja liittyy Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään. Alueen eteläosassa on aluevaraus Tuusulanväylän ja Lahdenväylän väliin tulevaisuudessa rakennettavalle Valkoisenlähteentien osuudelle.

2.1.2 Luonnonympäristö

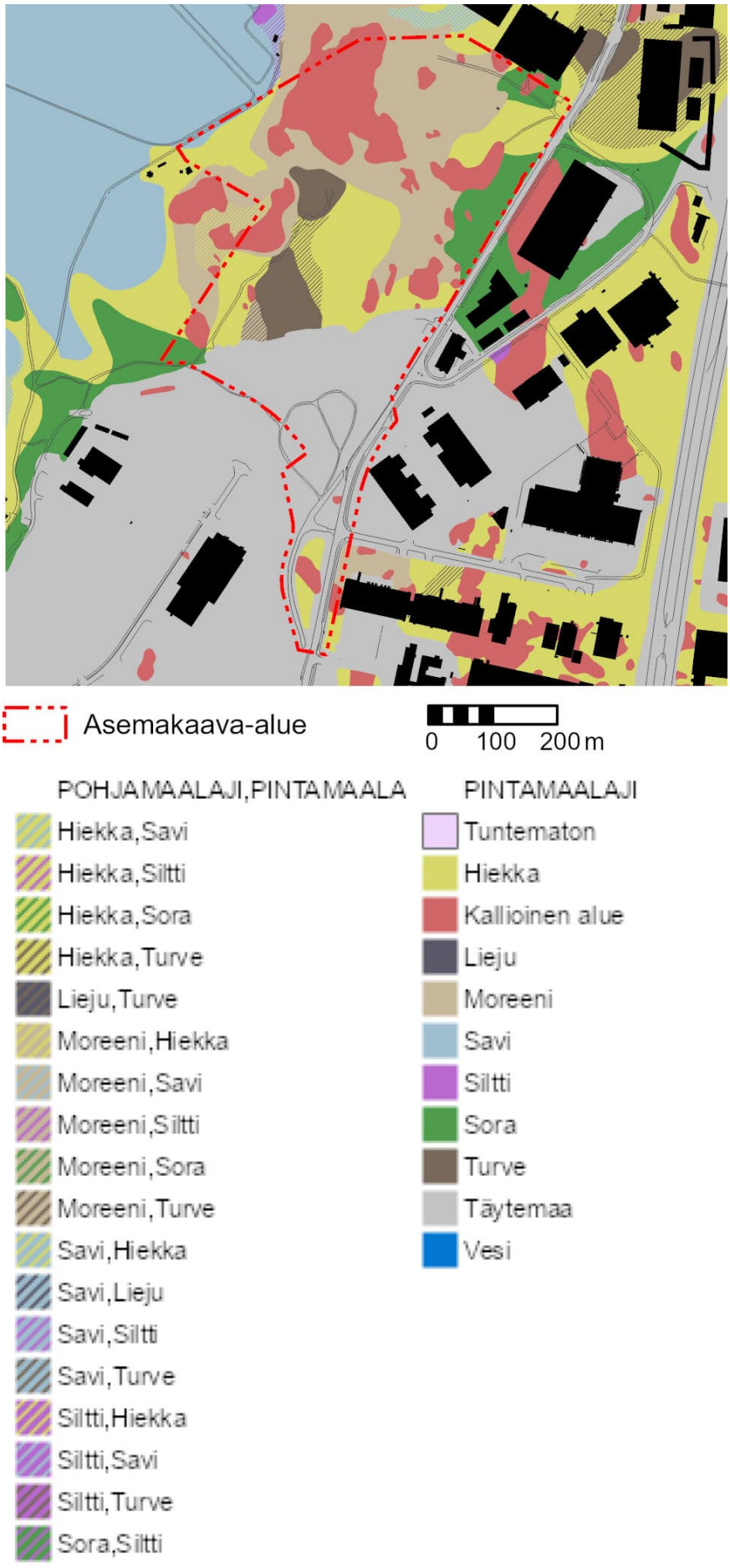
Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaava-alue sijaitsee Hakkilanharjun reunamuodostumalla, joka muodostaa Keravanjokilaakson ja Hanabölen peltolaakson arvokkaalle kulttuurimaisemalle merkittävän itäisen reunan. Valtaosin asemakaava-alue on kallioylängöllä kasvavaa metsää. Asemakaavoitettavaa aluetta halkoo 110 kV:n sähkön ilmajohto ja siihen liittyvä 25 m leveä voimajohtoaukea, jolla kasvusto ylläpidetään erittäin matalana. Alueen keskellä on maamassojen käsittelyalue, jolla ei ole puustoa.



Ortoilmakuva v. 2021, asemakaava-alueen rajaus punaisella pistekatkoviivalla (Vantaan kaupunki)

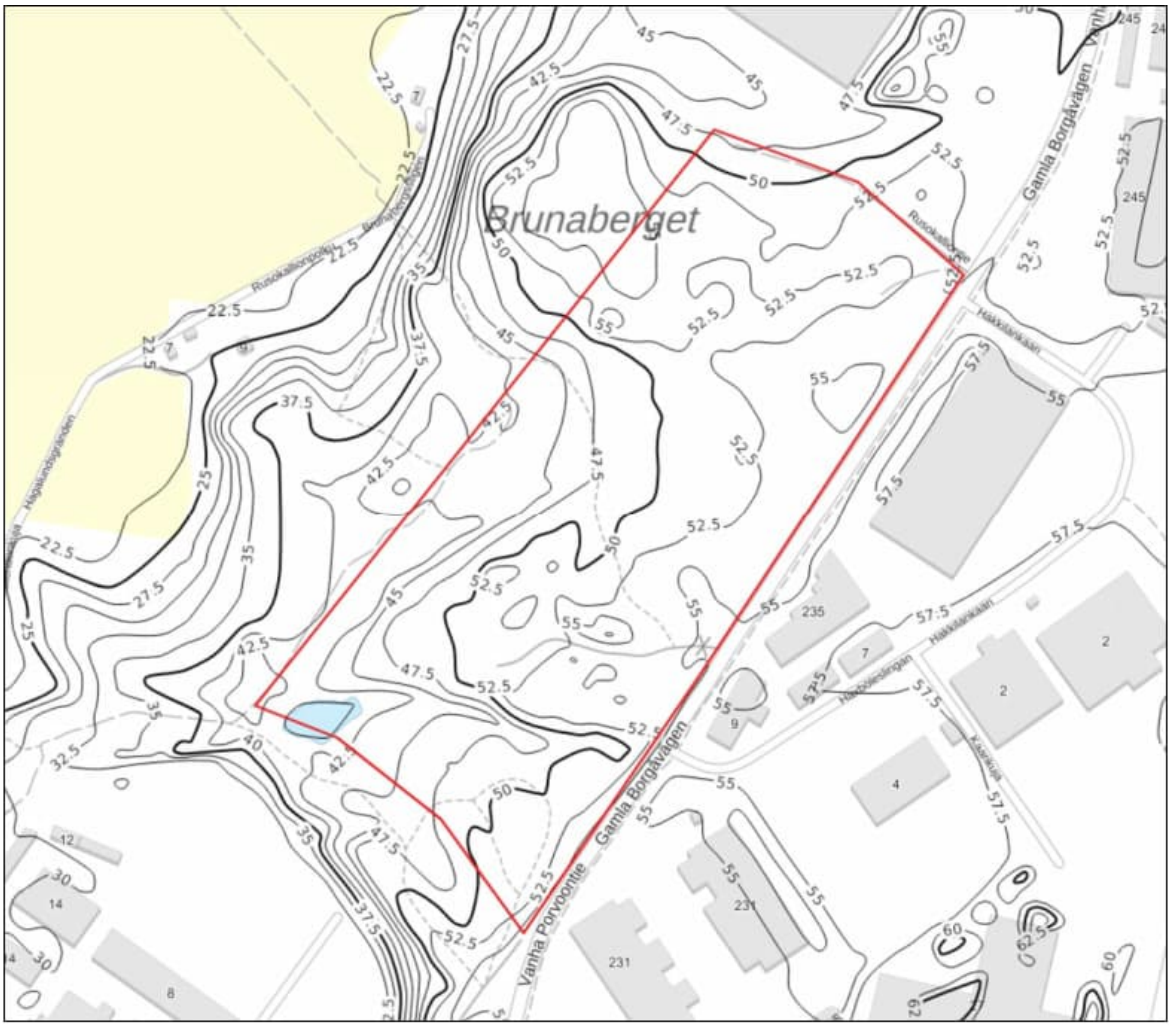
Maaperä ja topografia



Asemakaava-alueen maalajikartta, maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen (Vantaan kaupunki)

Asemakaava-alueen maanpinnan taso on luoteisosan kalliolla (Brunaberget) korkeimmillaan korkeusasemalla +57. Yhtä korkealla on myös asemakaava-alueen eteläosassa Hakkilankulman puistossa sijaitseva pieni kallio. Asemakaava-alueen maanpinnan taso on Vanhan Porvoontien pohjoisosan länsireunassa korkeusasemalla +52 ja maanpinta viettää länsilounaaseen, jossa se on alimmillaan korkeusasemalla +37.

Vanhimmat ilmakuvat alueesta löytyvät Maanmittauslaitoksen paikkatietopalveluista, joissa jo vuonna 1931 alueella on havaittavissa maa-ainesten ottotoimintaa. Toiminta on jatkunut 2000-luvulle asti, ja sisältänyt myös laajamittaista maamassojen läjitystä.



Suunnittelualueen korkeuskäyrät 2,5 m välein Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon perustuen. Punainen aluerajaus osoittaa Vanhan Porvoontien, tulevan Valkoisenlähteentien sekä sähkön ilmajohdon rajaaman alueen.

Korttelialueiksi asemakaavoitettavalle alueelle on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2022 (Pohjatekniikka Oy, 2022b). Kalliopinnantaso vaihteli kairauspisteissä välillä +47,2…+53,3 m (N2000). Muilta osin maaperä on pääosin (hiekka)moreenivaltaista. Vantaan karttapalvelun mukaan alueella esiintyy avokalliota, joiden rinteille on kerrostunut moreenia ja edellä mainittujen lisäksi hiekkaa, täyttöä ja soraa.

Pohjatekniikan kairauksien mukaan alueen pohjois- ja keskiosat ovat maaperältään keskitiivistä tai tiivistä moreenivaltaista kitkamaakerrostumaa ja alueilla esiintyy avokalliopaljastumia. Kallio on suhteellisen pinnassa alueen keski- ja pohjoisosissa. Kairaustuloksissa, joissa kairaus on päättynyt kallioon, kallio on ollut 0,3…4,4 m syvyydellä maanpinnasta.

Eteläisimmässä osassa aluetta esiintyy jätejakeita sisältävä täyttökerros, jonka alapintaa ei tuolloin saatu selvitettyä. Täyttökerroksen alapuolella esiintyy sorakerrostuma, jossa esiintyy silttisiä ja hienoja hiekkakerroksia, joka syvemmälle mentäessä muuttuu moreeniksi. Suunnittelualueen eteläosasta on otettu vuonna 2022 maaperän laatunäytteet, joissa on kolmessa näytepisteessä havaittu kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenin osalta (Pohjatekniikka Oy, 2022a).

Pitoisuudet eivät kuitenkaan aiheuta riskiä terveydelle eikä ympäristölle nykytilanteen mukaisessa käyttötarkoituksessa, mutta rakentamisen aikana kaivettujen massojen sijoituspaikan tulee olla sellainen, jolla on lupa vastaanottaa maa-aineksia.

Vantaan kaupungin Mittaus- ja geopalvelut on tehnyt TKT:ksi asemakaavoitettavalla korttelialueella v. 2025 keväällä 6 kpl koekuoppia, joista kahdesta pisteestä on otettu maanäytteitä noin 0–2,4 metrin syvyydeltä. Maaperässä todettiin alueen itäreunassa lähellä Vanhaa Porvoontietä kahdessa pisteessä kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia ja niistä toisessa myös kynnysarvopitoisuus sinkkiä. Kynnysarvon ylittyessä maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Todetut arseenipitoisuudet alittavat pääkaupunkiseudun suurimmat suositellut taustapitoisuusarvot. Koekuopissa on ollut pintamaassa yksittäisiä jätehavaintoja. Pohjatutkimuksen yhteydessä tehtiin myös kaksi porakonekairausta täyttökerroksen paksuuden arvioimiseksi. Täyttömaakerroksen paksuus vaihtelee 3,8–8,6 metrin välillä. Täytemaakerroksen alapuolella on arvioitu olevan kallio. Tutkimuspisteissä on tehty lisäksi painokairauksia, jotka ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen 1,29–1,71 metrin syvyydessä maanpinnantasosta, tasovälillä + 48,87…+49,17. Toisessa porakonekairauksessa on erotettavissa täytekerroksessa kaksi tiiviydeltään heikompaa välikerrostumaa tasoilla +47,50…+48,40 ja +46,36…+46,76. Täyttömaakerroksen paksuuden takia saatetaan rakennuksia perustettaessa joutua tekemään laajoja massavaihtoja ja poistamaan täytemaa alueelta. Vaihtoehtoisesti rakennukset perustetaan paaluilla alueella täyttömassojen läpi.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja –suunnitelmiin.

Kallioperän erikoiskohteet

Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee kaksi arvokasta kallioperän siirtolohkarekohdetta. Siirtolohkareet lienevät peräisin Viipurin rapakivialueelta.

T-korttelialueeksi asemakaavoitettavan alueen keskiosassa sijaitsevat kaksi viborgiittista rapakivilohkaretta (Hakkilankaaren lohkareet) ovat kooltaan 1,3x3x2,6 m ja 1,6x2,3x2 m.

Rusokallion VL-alueeksi asemakaavoitettavalla alueella sijaitseva viborgiittinen siirtolohkare (Brunabergetin lohkare) on kooltaan 3x3,8x3,6 m.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella (0109201), joka on vedenhankintaa varten tärkeä I-luokan pohjavesialue. Valtaosa asemakaava-alueesta sijaitsee pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Asemakaava-alue on nykytilassa pääosin metsää. Alueella on aiemmin ollut soranottotoimintaa ja sinne on tehty täyttöjä ja läjitetty maamassoja. Alueella ei ole nykyisin rakennuksia. Lähin vesistö on Keravanjoki, jonka valuma-alueeseen asemakaava-alue kuuluu.

AFRY Finland Oy on laatinut asemakaavaa varten pohjavesiselvityksen (Rusokallion kaava-alueen pohjavesiselvitys, Vantaa, 28.9.2023) sekä hulevesiselvityksen (Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys, Vantaa, 16.11.2023).

Valkealähteen pohjavesialue on virtauskuvaltaan synkliininen, eli ympäristöstään vettä keräävä pohjavesiesiintymä. Kalliot rajaavat pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,14 km^2. Asemakaava-alueella ei esiinny paineellista pohjavettä. Valkealähteen pohjavesialueen määrällinen tila on hyvä (tavoitetila saavutettu), mutta kemiallinen tila on huono (tavoitetila saavutetaan vuoden 2027 jälkeen) raskasmetallien, lyijyn ja torjunta-aineiden esiintymisen vuoksi. Valkealähteen pohjavesialueella on todettu yleisesti kohonneita kloridipitoisuuksia pohjavedessä, minkä on arvioitu johtuvan tiesuolauksesta. Valkealähteen pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelmat vuosina 2000 ja 2015.

Pohjavesialueella asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsee vuonna 1957 rakennettu Valkealähteen vedenottamo, jonka vedenotto on lopetettu vuonna 2008 torjunta-aineiden esiintymisen vuoksi. Ottamo toimii Vantaan varavesilähteenä. Vedenottamo sijoittuu laaja-alaiseen Jokiniemen ja Hanabölen välisen peltoalueen isoon kalliopainanteeseen. Kalliopainanne rajoittuu idässä Hakkilan teollisuusalueelta Brunabergetille ulottuvaan kallioalueeseen.

Vedenottamon sulkemisen jälkeen pohjaveden painetaso on vedenoton vaikutusalueella noussut useita metrejä ja paikalliset virtaussuunnat ovat muuttuneet. Ennen vedenottamon sulkemista vedenottamon jatkuvan pumppauksen aikana pohjavettä on virrannut vedenottamolle enemmän kaakosta Hakintien teollisuusalueen suunnalta kuin nykyisin. Olemassa olevilla tiedoilla virtausyhteyttä asemakaava-alueen ja ottamon välillä ei voida täysin poissulkea.

Asemakaava-alueen maanpinta viettää pohjoisesta ja idästä länteen ja lounaaseen. Asemakaava-alueen korkeimmat kohdat ovat noin +57 m tasolla (N2000) ja matalimmat noin +39,5 m tasolla. Vanhan Porvoontien lähettyvillä korkeustaso vaihtelee noin +50…+53 m välillä. Alavin kohta sijaitsee alueen lounaisnurkassa, jonne on alueen valuma- ja hulevesistä muodostunut isohko vesiallas. Pohjaveden virtauskuvaan vaikuttavat oleellisesti monin paikoin pohjavedenpinnan yläpuolelle kohoavat kalliokohoumat, jotka muodostavat pohjaveden jakajia. Asemakaava-alueen länsi- ja luoteisosassa sijaitseva Brunaberget on yksi pohjaveden jakajista.

Luontoselvitys

Ramboll Finland Oy on laatinut Vanhan Porvoontien, tulevan Valkoisenlähteentien sekä sähkön ilmajohdon välisestä alueesta luontoselvityksen (RUSO2 työmaan luontoselvitys, 30.11.2023). Se sisältää luontotyyppi-, kasvillisuus-, lahokaviosammal- ja lepakkoselvitykset sekä liito-oravapotentiaalin ja ekologisten yhteyksien tarkastelun.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen perusteella selvitysalueen metsät ovat pääosin tuoretta ja kuivahkoa kangasta. Metsiä on käsitelty metsätaloudellisista lähtökohdista ja ne ovat rakenteeltaan tasaikäisiä ja melko vähälahopuustoisia. Paikoin kuitenkin on maapuita. Intensiivisen metsätalouskäytön vuoksi selvitysalueen metsät eivät ole edustavia luontotyyppinsä edustajia. Asemakaava-alueen eteläosassa (tuleva TKT-korttelialue) on täyttömaalle muodostunutta niittymäistä joutomaata ja sen reunoille melko nuoresta puustosta koostuvaa tuoretta lehtoa.

Asemakaava-alueen kaakkoisosassa tulevan TKT-korttelialueen itäreunassa Vanhaa Porvoontietä vasten on muutamia luonnonsuojelulailla vaarantuneiksi luokitellun (VU) ja luonnonsuojelulailla (74 §) rauhoitetun vuorijalavan taimia (8 kpl) sekä nuoria n. 10 m korkeita puita (2 kpl). Vuorijalavat ovat todennäköisesti tulleet täyttömaan mukana siemeninä, eivätkä ne siten ole välttämättä rauhoituksen piirissä. Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen näkemyksen mukaan käytännössä kaikki Vantaan taajama-alueen vuorijalavaesiintymät ovat ihmistoiminnan tuloksena syntyneitä. Asiasta tulkinnan tekee Uudenmaan ELY-keskus.

Asemakaava-alueen ja tulevan T-korttelialueen keskiosista löytyi myös erittäin uhanalaisen (EN), rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen itujyväsryhmiä. Luonnonsuojelulain 79 §:n mukaan *”Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi päättää suojella -- luontodirektiivin liitteessä II mainitun eliölajin suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävän esiintymispaikan.”*

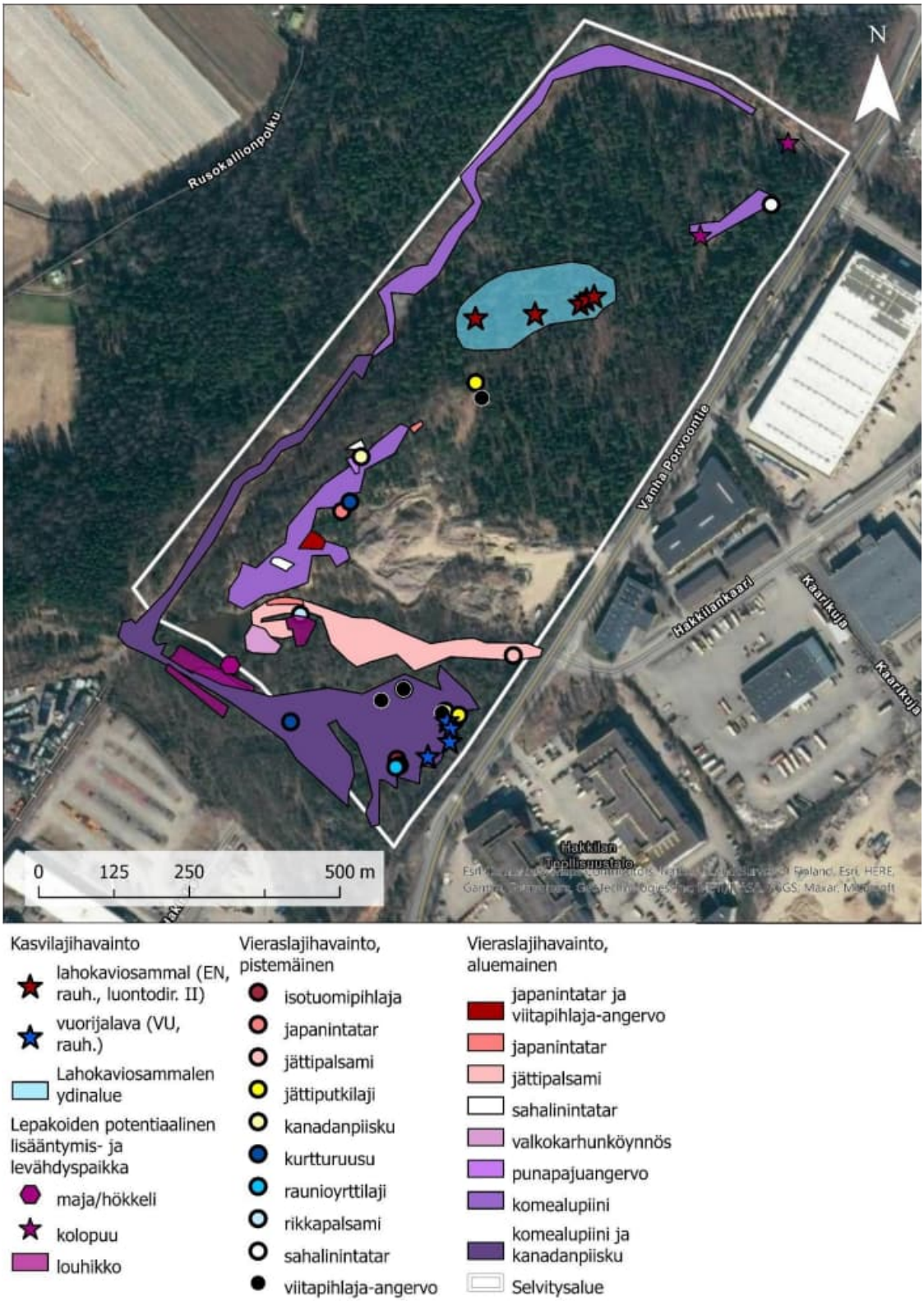
Mikäli lahokaviosammaleen kasvupaikan maankäyttöä muutetaan, ovat Manninen & Nieminen (2020) esittäneet Vantaan lahokaviosammaleen suojelusuunnitelmassa periaatteet myös lahokaviosammalesiintymien siirtämiselle tuhoutuvista esiintymistä säilyviin esiintymiin. Siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä suositellaan, mikäli alueen maankäyttöä muutetaan.

Selvitysalueella esiintyy haitallisia vieraslajeja (jättipalsami, jättiputki, komealupiini, kurtturuusu, viitapihlaja-angervo, japanintatar, sahalintatar, kanadanpiisku).

Lepakkoselvityksen aktiivikartoituksessa havaittiin vain yksi lepakkolaji, pohjanlepakko. Pohjanlepakko on Suomen yleisin lepakkolaji ja sitä esiintyy hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Passiivikartoituksessa havaittiin kahta lepakkolajia: pohjanlepakkoa ja viiksisiippaa/isoviiksisiippaa. Viiksisiipasta/isoviiksisiipasta saatiin kuitenkin vain yksittäinen havainto, eikä laji todennäköisesti liiku alueella säännöllisesti. Passiividetektorin keräämän aineiston perusteella alueen pohjoisosan hieman varttuneemmassa metsikössä liikkuu säännöllisesti pohjanlepakoita. Selvitysalueelta ei ole todennettuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitysalue on Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen lepakkokartoitusohjeen (2023) mukaisesti luokan III lepakkoalue. Maankäytössä alueen arvo lepakoille tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon.

Liito-oravan kannalta maankäytön suunnittelussa ei selvitysalueella ole huomiointitarpeita. Alue ei ole liito-oravan kannalta potentiaalista, eikä alueelle ole kulkuyhteyksiä tunnetuilta liito-orava-alueilta.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen (Ojala, Honkanen), Uudenmaan ELY-keskuksen (Lumme), Jatke Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n asiantuntijat ovat käyneet luontoselvityksen yhdessä läpi 20.12.2023. Uudenmaan ELY-keskus totesi lahokaviosammaleesta, että esiintymä ei ole merkittävä ja että sen kohdalla voidaan soveltaa yleispoikkeamaa lajin suojelusta. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki totesivat, että lajin siirtämiseen toiseen paikkaan ei ole tarvetta ryhtyä. Vieraslajiperäisten maamassojen hävittämisestä luontoselvityksen tilaaja ja asemakaava-alueelle hanketta maanomistajille suunnitteleva Jatke Oy totesi, että alueen pintamaa tullaan poistamaan ja hävittämään asianmukaisesti. Todettiin, että tehtyjen selvitysten perusteella alueella ei esiinny vieraslajien lisäksi sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.



Selvitysalueen huomioitavat luontoarvot – koostekartta (Ramboll – RUSO2 työmaan luontoselvitys)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Koivukylänväylään ja Lahdenväylään rajoittuva ja Vanhaan Porvoontiehen tukeutuva Hakkilan pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Hakkilan kaupunginosassa asui vuoden 2023 lopussa 1 306 asukasta. Hakkilan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana vähentynyt 67 asukkaalla.

Asemakaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset (3 kpl) sijaitsevat 180–227 m etäisyydellä sähkön ilmajohtolinjasta länteen. Asemakaava-alueen lounaiskulma sijaitsee 310 m etäisyydellä Kunnaantiellä lähimpänä asemakaava-aluetta olevasta asuinrakennuksesta.

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli 127 410 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Työpaikat lisääntyivät vajaalla 500:lla, mikä vastasi 0,4 prosentin kasvua. Kasvu oli vaatimatonta verrattuna ennätysvuosiin 2021–2022, jolloin Vantaan työpaikkojen määrä kasvoi vuosittain noin 8 000 työpaikalla. Näinä vuosina työpaikat lisääntyivät suhteellisesti 7,1 prosenttia. Vuonna 2020 oltiin toisessa ääripäässä, kun työpaikat vähenivät koronan takia enemmän kuin 1990-luvun laman vaikeimpina vuosina. Vantaalla oli v. 2023 lopussa 5,3 % kaikista Suomen työpaikoista ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus oli 108,3 %.

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli eniten työpaikkoja tukku- ja vähittäiskaupassa (18 %) sekä kuljetuksessa ja varastoinnissa (15 %). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta oli kolmanneksi suurin toimiala (11,1 %), mutta neljänneksi noussut teollisuus ei jäänyt kauaksi siitä (10,9 %). Aiemmin neljänneksi suurin toimiala oli rakentaminen mutta vuonna 2023 sekä teollisuus että terveys- ja sosiaalipalvelut menivät sen ohi.

Vuonna 2023 Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja sijaitsi Aviapoliksessa, 42 300, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa työpaikkoja oli eniten kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla (30 %). Aviapoliksessa sijaitsi kaikista Vantaan kuljetus- ja varastointialan työpaikoista 64 prosenttia ja majoitus- ja ravitsemistoiminnan työpaikoista 56 prosenttia.

Asemakaava-alue sijaitsee Hakkilan kaupunginosassa, joka on osa Tikkurilan suuraluetta. Vuonna 2023 työpaikat vähenivät Hakunilan (-181) sekä Tikkurilan (-28) suuralueilla. Vuoden 2023 lopussa Hakkilassa oli 5 638 työpaikkaa ja kasvua vuoteen 2013 verrattuna oli 22,4 prosenttia.

Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia eikä asemakaavoitettuja tiloja palveluille ja työpaikoille.

Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

Asemakaava-alue on Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa Vantaan Akselin työpaikka-aluetta.

Asemakaava-aluetta rajaa lännessä Rusokallion virkistysalueet ja niiden länsipuolella Keravanjokilaakso ja Hanabölen kylämaisema. Asemakaava-alue rajoittuu pohjoisessa työpaikkakortteliin 66205, idässä Vanhaan Porvoontiehen ja sitä reunustaviin työpaikkakortteleihin, etelässä Valkoisenlähteentien rakentamattomaan katualuevaraukseen ja Hakintien pohjoisosan työpaikkakortteleihin. Asemakaava-alueen länsiosaa halkoo 110 kV:n sähkön ilmajohto. Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia. Kunnallistekniikan maanalaiset vesi- viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkostot sijaitsevat Vanhan Porvoontien sekä Hakkilankaaren katualueilla.

Asemakaava-alueen koillispuolella korttelissa 66204 osoitteessa Vanha Porvoontie 241–245 on mm. suuri rakennustarvikkeiden myymälä. Alue on asemakaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KM, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (35 000 k-m^2). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja, päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita.

Asemakaava-alueen pohjoispuoleiseen kortteliin 66205 (Vanha Porvoontie 254–256, TKT: teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue) saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja ja vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella saa olla enintään 500 k-m² eikä päivittäistavarakauppaa sallita.

Asemakaava-alueen kaakkoispuolelle kortteliin 66201 (Vanha Porvoontie 231, T-6: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa myös rakentaa toimistorakennuksia) saa sallitusta rakennusoikeudesta käyttää 5 % (2 350 k-m^2) liiketiloja varten.

Kaupunkikuva

Asemakaava-alueen ympäristön rakennettu kaupunkikuva muodostuu suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista ja rekkapihoista. Kaava-alueen

ja Vanhan Porvoontien koillispuolella sijaitsee suuri rakennustarvikkeiden myymälä. Vanhan Porvoontien ja sitä reunustavien rakennusten ja pihojen väliin harjun selänteelle on jäänyt kapeita viherkaistaleita, jotka hieman jäsentävät laajoja avoimia alueita.

Ympäristön uusinta rakennuskantaa edustaa asemakaava-alueen pohjoispuoleinen kortteli 66205, jonka rakentaminen on alkanut v. 2017.

Asemakaava-alueella ei ole rakennuksia.



Viistoilmakuva v. 2022 etelästä pohjoiseen, oikealla idässä Lahdenväylä, keskellä Vanha Porvoontie sekä asemakaava-aluetta halkova sähkön ilmajohtolinja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

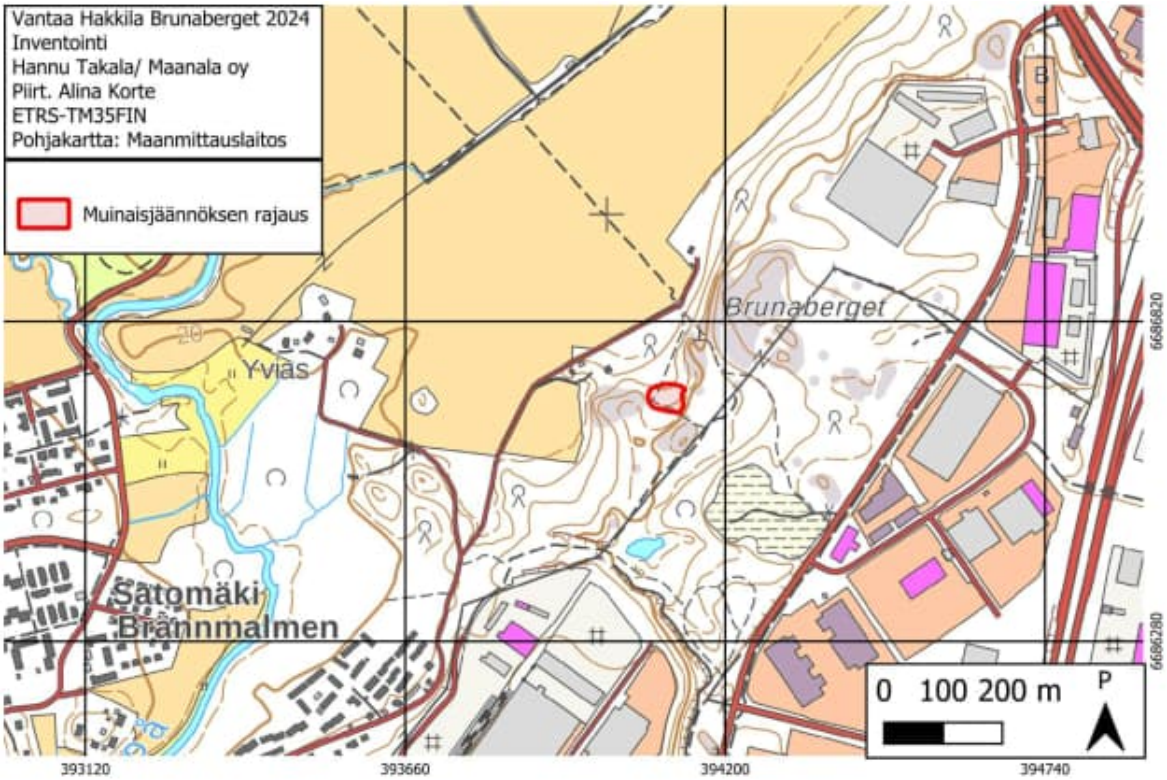
Asemakaava-alueen länsireunan metsämaastossa sijaitsee Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka (Muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010066). Kohdetta on tutkittu aikaisemmin kaivauksin vuosina 2011–2012.

Asemakaavoitusta varten on Maanala Oy tehnyt muinaisjäännöksen tarkkuusinventoinnin v. 2024 keväällä. Sitä koskeva raportti on asemakaavaselostuksen liiteasiakirjana (Vantaa Hakkila Arkeologinen tarkkuusinventointi 2024, Maanala Oy).

Tarkkuusinventoinnissa tutkittiin lapiolla kaivettujen, niin sanottujen lapionpistojen, koekuoppien sekä arkeologin T-piikkikairan avulla tunnetun muinaisjäännöksen reuna-alueet siten, että asuinpaikalle saatiin määritettyä rajat. Pintahavainnoista tai kuopituksista ei löytynyt esihistoriallisia irtolöytöjä, mutta sitäkin selvempiä merkkejä kivikautisen asuinpaikan kulttuurikerroksesta.

Muinaisjäännöksen rajaus perustuu lapionpistoista (7 kpl) ja koekuopista (3 kpl) löydetyn kulttuurikerroksen levintään sekä alueen topografiaan.

Idässä asuinpaikka rajautuu luontaisesti kalliopaljastumaan, pohjoisessa laskuojaan ja sen jyrkkiin reunoihin. Etelässä ja lännessä rajaus perustuu kulttuurikerroksen esiintymiseen. Asuinpaikan kokonaislaajuus kaksinkertaistui aikaisempaan rajaukseen verrattuna. Kivikautisen asuinpaikan lisäksi paikalta todettiin neljä pyöreähköä, poteromaista kaivantoa, joiden ajoitus ja tarkoitus jäivät epäselviksi. Kaivannoista kolme sijoittuu ehdotetun muinaisjäännösrajauksen sisäpuolelle.



Muinaisjäännösrajaus peruskartalla. Kartta: Alina Korte, Maanala Oy.

Asemakaava-alueen eteläosassa Hakkilankulman puistossa kulkee osuus historiallisesta Suuri Rantatie, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä. Suuren Rantatien merkintään Vantaan yleiskaavassa liittyy seuraava määräys: "Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia."

Virkistys

Asemakaava-alueen länsipuolella sijaitsevan Keravanjokilaakson maisemaa rajaavan Rusokallion alueen läntinen reuna on osa yleiskaavan mukaista lähivirkistysalueverkostoa, jonka muodostaminen ja toteuttaminen reitteineen on kesken. Alue on suhteellisen kaukana asutuksesta ja sieltä vaikeasti saavutettavissa, joten se ei vielä ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Liikenne

Asemakaava-alueen itäreunassa sijaitseva Vanha Porvoontie on Kehä III:n ja Koivukylänväylän välinen pääkatu, joka on suunniteltu toteutettavaksi 2+2-kaistaisena. Se yhdistää alueen sen pohjoispuolella Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään. Asemakaava-alueen eteläosan Valkoisenlähteentien katualuevaraus muodostaa tulevaisuudessa pääkatuyhteyden Tuusulanväylältä Lahdentielle.

Vanhan Porvoontien liikennemäärä on v. 2019 tehdyn liikennelaskennan perusteella ollut Rusokallion kohdalla noin 6 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koivukylänväylällä liikennemäärä Vanhan Porvoontien liittymän alueella on v. 2021 liikennelaskennan perusteella ollut noin 12 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Hakkilankulman puiston viereinen osuus Vanhaa Porvoontietä on osa erikoiskuljetusreittivarausta, joka kääntyy Itäiselle Valkoisenlähteentielle jatkuen tulevaisuudessa Lahdenväylän yli itään Lahdentielle. Valkoisenlähteentien pohjoispuoleinen osuus vanhaa Porvoontietä on erikoiskuljetusreitti (runkoreitti), jolle on suunniteltu runkoreittivaraus tulevaisuudessa rakennettavalle Valkoisenlähteentien osuudelle yhdistyen Hakintiehen.

Vanhalla Porvoontiellä asemakaava-alueen pohjois- ja eteläosassa ovat pysäkit bussilinjoille 587 (Vierumäki-Mellunmäki) ja 721 (Koivukylän asema-Sörnäinen). Kevyen liikenteen väylä on toteutettu kadun itäreunaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Rusokallion alue Vantaan Hakkilassa liittyy Vanhaa Porvoontietä pitkin v. 2011 rakennettuun d200…225 vesijohtoon. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa verkostopainetta ylläpitää Hakunilan vesitorni. Vesi johdetaan Hakunilan painepiiriin Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistamosta Tikkurilan painepiirin kautta.

Jätevesiviemäröinti

Vanhan Porvoontien katualueelle on rakennettu muovinen viettoviemäri d250…300. Hakkilankaaren risteyksen pohjoispuolelta jätevedet johdetaan Vanhan Porvoontien pohjoisosassa sijaitsevalle jätevedenpumppaamolle. Pumppaamon tuloviemäri on kooltaan d250. Alueen jätevedet pumpataan d160 paineviemäriä pitkin Vanhan Porvoontien vartta etelään HSY:n viettoviemäriverkoston piiriin.

Jätevedet johdetaan Tikkurilan verkoston kautta Suutarilan jäteveden pumppaamolle, josta jätevedet kulkeutuvat käsiteltäväksi Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Rusokallion hulevedet virtaavat maastonmuotoja noudattaen Vanhan Porvoontien varressa länteen ja etelään. Hulevesien muodostama pintavalunta imeytyy pääosin harjualueella vettä läpäisevään moreeniseen maaperään. Rusokallion harju ja sen alla oleva kalliopinta johtavat pohjavalunnan edelleen maaston alimpiin kohtiin, jonne on muodostunut lampi ja kanjonimainen avo-oja. Hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon, josta vedet kulkeutuvat sadevesiviemäriä ja avo-ojia pitkin lopulta Keravanjokeen.

Asemakaava-alueen itä- ja pohjoispuoleisia hulevesiä johdetaan Vanhan Porvoontien katualueella olevassa betonisessa hulevesiviemärissä d400 pohjoiseen Koivukylänväylän varteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputkisto sijaitsee Vanhan Porvoontien katualueella asemakaava-alueen eteläosassa.

Sähköverkko

Asemakaava-alueen länsi- ja pohjoisosia halkoo Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suurjänniteverkon 110 kV sähkön ilmajohtolinja, jonka johtoalueeseen sisältyy käyttöoikeuden supistus.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännite- ja pienjänniteverkon maakaapeleita sijaitsee Vanhan Porvoontien katualueella sekä Valkoisenlähteentien asemakaavoitetulla katualuevarauksella.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Vanhan Porvoontien tieliikennemelusta. Rakennusjärjestyksen perusteella se mitoittaa kaavamuutosalueen ääneneristysvaatimukset.

Asemakaava-alueen itäosaan kantautuu tieliikennemelua (klo 7–22) Vanhan Porvoontien nykyisen ajoradan reunasta n. 20 m etäisyydelle lännen suuntaan 60–65 dB ja n. 30–100 m etäisyydelle 55–60 dB.

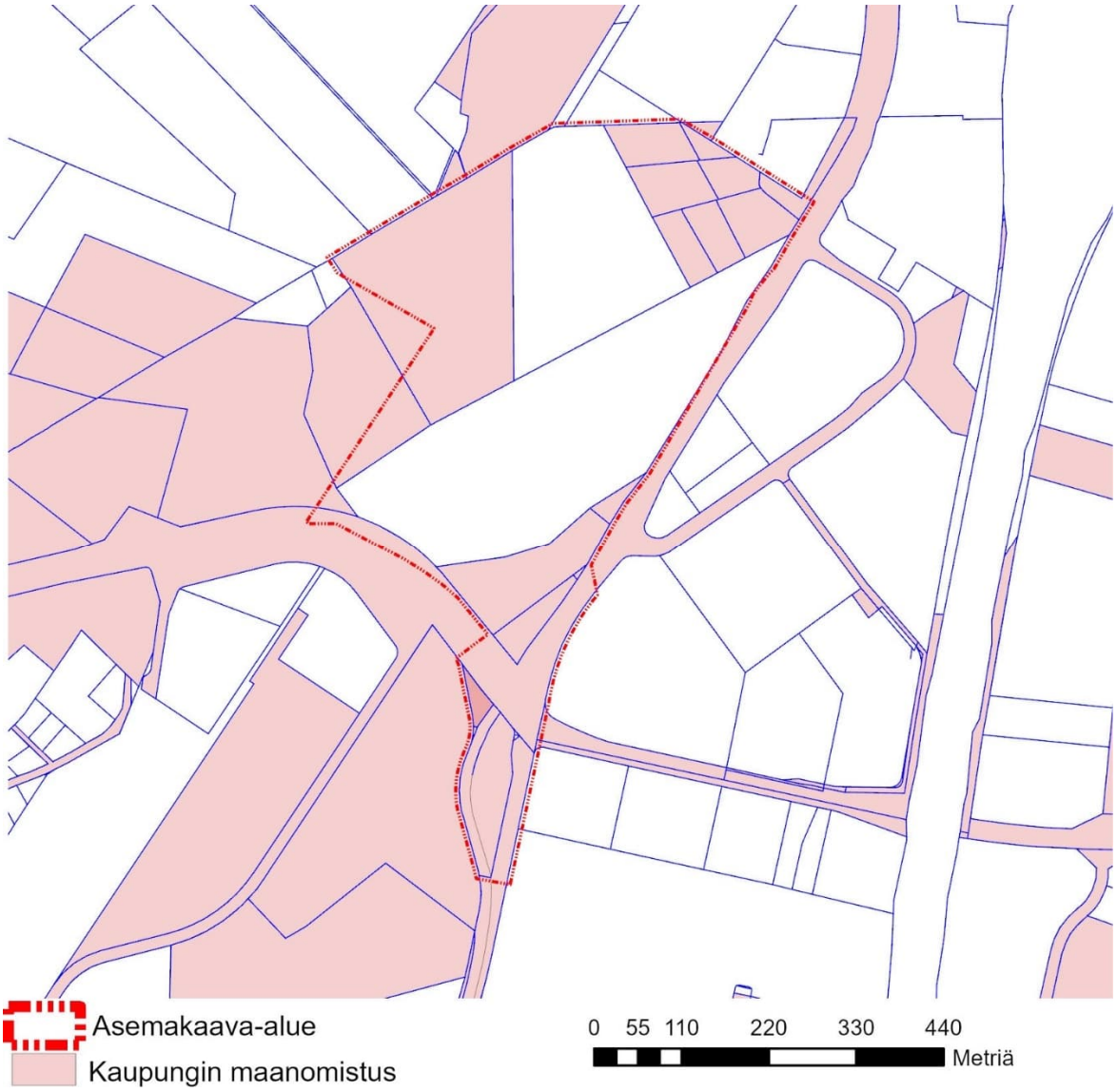
Asemakaava-alueen keskiosa on Vanhan Porvoontien tieliikenteen (klo 7–22) melualuetta 50–55 dB ja länsiosa melualuetta 45–50 dB.

Melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä. Tunnuslukuina on päiväajan keskiäänitaso LAeq, klo. 7–22, sekä yöajan keskiäänitaso LAeq, klo. 22–7, joita käytetään yleisesti melutasojen arviointiin. Laskennassa on käytetty 2021-vuoden liikennetietoja. Vantaan teistä on huomioitu maantiet ramppeineen sekä pää- ja kokoojakadut.

Erityistoiminnat

Asemakaava-alueella on sähkön 110 kV:n voimajohdon vaara-aluetta, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus, ml. rakennusrajoitusalue *(kts. 2.1.3 > Sähköverkko)*.

2.1.4 Maanomistus



Kaupungin maanomistus kartalla osoitettuna asemakaavamuutosalueen rajauksella

Asemakaava-alueeseen sisältyy kaksi kiinteistöä, joita ei omista Vantaan kaupunki. Kiinteistön 92–402–1–213 omistaa Spoki Oy. Kiinteistön 92–402–1–213 omistavat yksityishenkilöt.

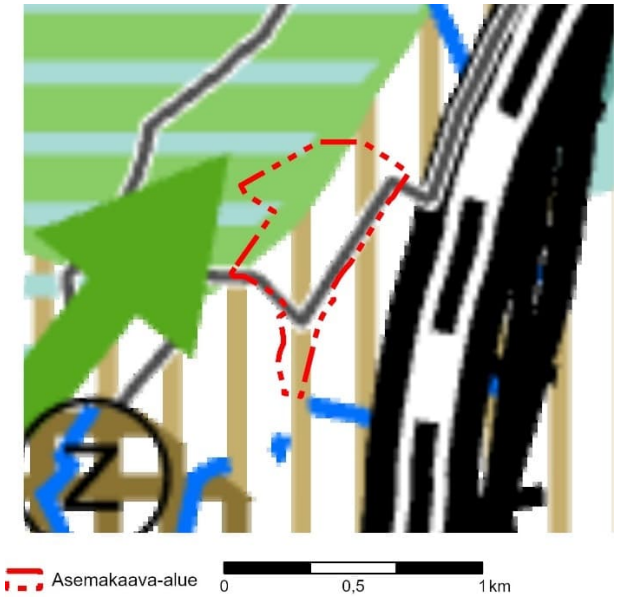
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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, parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia sekä luoda edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne luovat edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

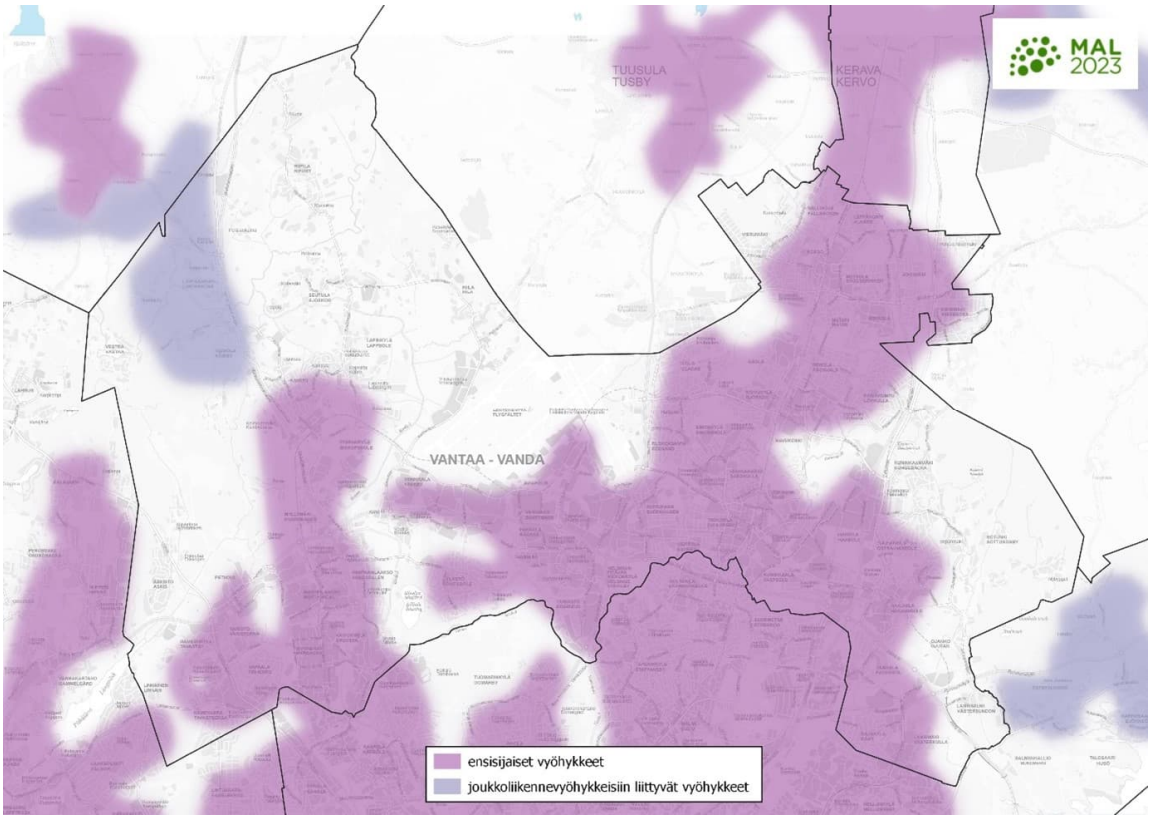
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Asemakaava-alue on pohjavesialuetta (Valkealähde). Asemakaava-alueen itä- ja eteläosa on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Sen länsipuoli on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (Hanabölen kylämaisema), jonne on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Asemakaava-alueen halki kulkee Honkanummi-Hakkila 100 kV voimajohto (z).

Asemakaavamuutos on Uusimaa-kaava 2050 mukainen.

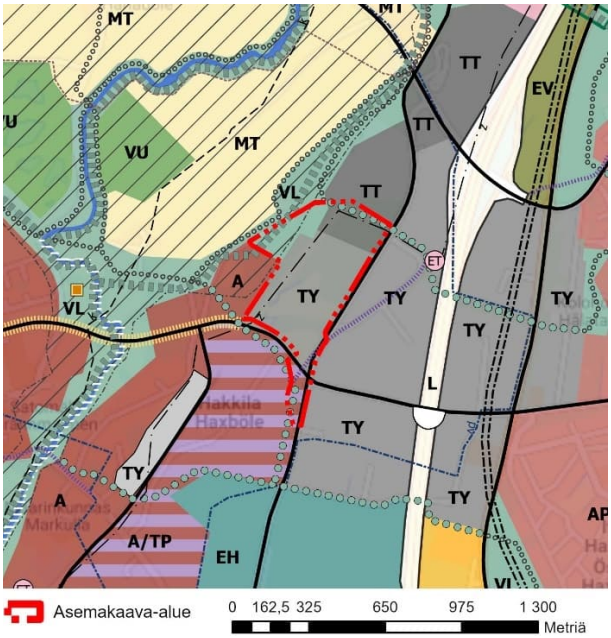
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



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 2023 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



Asemakaava-alue on pohjavesialuetta (pv). Alueesta valtaosa on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä (TY). Ympäristöhäiriöitä aiheuttavien toimintojen aluevaraus on rajattu pohjavesialueen suojeleminen huomioiden. Alue rajautuu lännessä asuinalueeseen (A). Pohjoisosassa on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TT) ja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueyhteys. Alueiden länsi- ja pohjoisosassa on voimajohto (z) ja kakkoiskulmassa osuus Suuresta Rantatiestä. Kaakkoiskulma on asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Länsiosa on lähivirkistysaluetta (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys. Keravanjoen/Hanabölen peltolaakso ja Rusokallion länsireuna ovat arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Valtaosalla asemakaavoitettavaa Rusokallion aluetta ei ole asemakaavaa.

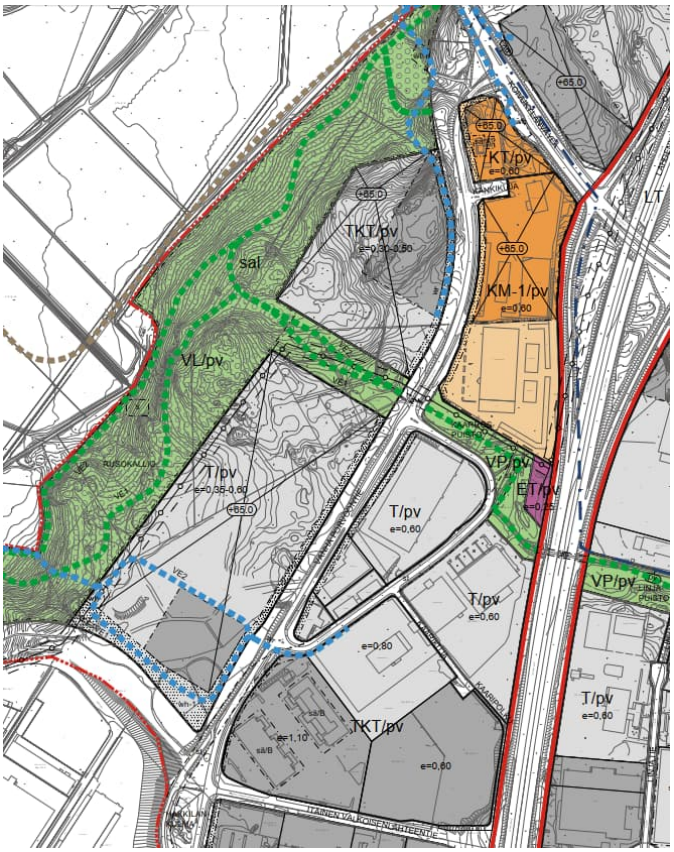
Asemakaavoitettavan alueen eteläosassa oleva Vanhan Porvoontien ja rakentamattoman Valkoisenlähteentien osuuden liittymän alue on osoitettu katualueeksi asemakaavoilla 660200 HAKKILA 1 (SM 21.7.1982) ja 660400 HAKKILA 2 (YM 23.3.1984).

Rakentamattoman Valkoisenlähteentien osuuden eteläpuoleinen metsäinen kalliokumpareen alue on osoitettu asemakaavan muutoksella 002095 (Kv 8.10.2018) Hakkilankulma-nimiseksi puistoksi (VP) ja sen itäpuoleinen osuus Vanhasta Porvoontiestä katualueeksi. Puistossa sijaitseva osuus Suurta Rantatietä on osoitettu suojeltavaksi tieksi (st), joka on myös yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut päätökset ja suunnitelmat



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013):

Kaavarunko on laadittu alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen juridinen kaava.

Asemakaava-alueesta on sähkön ilmajohdon ja Vanhan Porvoontien välinen alue osoitettu tärkeällä pohjavesialueella sijaitsevaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T/pv). Rakennukset, rakennelmat, valaistus yms. on toteutettava siten, että Hanabölen kulttuurimaiseman arvot huomioidaan. Hulevesien johtamisreitit (wr) ja allasvaraukset vesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle (wh) on määritetty alustavasti. Rusokallion virkistysalue (VL) on maisemallisesti arvokas (sal), jonka puusto tulee säilyttää. Virkistysalueella on yhteystarpeet ulkoilu- ja ratsastusreiteille.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Alueen kaksi maanomistajaa ovat hakeneet alueen asemakaavoittamista Vantaan Akselin kaavarunko 2:n periaatteiden mukaisesti. Spoki Oy:n jättämä hakemus on kirjattu saapuneeksi 25.8.2017 ja kiinteistön 92–402–1–153 yksityisen maanomistajan hakemus on kirjattu saapuneeksi 29.8.2017. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille 30.11.2023 numerolla 661000.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 9.12.2023, kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viran-

omaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 30.11.2023 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (30.11.2023–5.1.2024) yhteydessä saatiin 8 viranomaiskannanottoa sekä 1 asukasmielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty. Kaavoittajan keskeiset huomiot on osoitettu *(→kursiivilla)*.

HSL: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

Caruna Oy sekä Fingrid Oyj ilmoittivat, ettei alueella sijaitse niiden sähköverkkoa.

Vantaan Energia Oy: Asemakaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitejohtoja sekä Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkojen tai kaukolämmön maakaapeleita ja putkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Alueelle asemakaavoitettavia toimintoja varten tulee varata riittävät tilavaraukset VES Oy:n muuntamoille.

(→ Sähkön 110 kV:n ilmajohtolinjan johtoalue sijaitsee pientä poikkeusta lukuun ottamatta EV- ja VL-alueilla ja on osoitettu vaara-alueena kaavakartalle. T-korttelialetta koskee määräys: "Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta."

Sähköverkkojen maakaapelit sekä kaukolämpöputket sijaitsevat korttelialueiden ulkopuolella katualueilla. Muuntamon sijoittaminen T-korttelialueelle ajoliittymän läheisyyteen on määrätty asemakaavamääräyksellä.)

HSY: Asemakaavoitettavan alueen itä- ja pohjoispuolella, lähinnä Vanhalla Porvoontiellä, kuten myös alueen eteläpuoleisella yritysalueella on rakennettua vesihuoltoverkostoa. Rakennettua vesihuoltoverkostoa on vähäisessä määrin myös asemakaavoitettavalla alueella Vanhan Porvoontien ja Itäisen Valkoisenlähteentien risteysalueella. Johdoille on joko merkittävä kaavaan johtokuja, tai ne on siirrettävä pois uuden maankäytön tieltä. Rakennetun verkoston kapasiteetti riittänee, varsinkin jos uudet toiminnot painottuvat varastointiin ja logistiikkaan, eikä alueelle sijoitu vettä runsaasti käyttävää teollista tuotantoa. Vesihuollon uudisrakentaminen saattaa tulla alueella kyseeseen, lähtökohtaisesti mahdollisten uusien katualueiden rakentamisen yhteydessä.

(→ Asemakaava ei aiheuta muutoksia yleiseen vesihuoltoverkostoon. Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien risteysalueen vesihuoltoverkosto jää asemakaavoitettavalle katualueelle.)

Tukes: Asemakaava-alue ei sijaitse Tukesin valvonnassa olevien kohteiden konsultointivyöhykkeillä. Pohjavesialueilla ja muilla ympäristöllisesti herkillä alueilla vältetään vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Jos käsittely ja varastointi ko. alueilla on välttämätöntä, siinä noudatetaan erityistä huolellisuutta. Tukes suosittelee tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittainen kemikaalilaitos, kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainintaa kaavan soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. Pohjavesialueille sijoittuvien laitosten suojausrakennevaatimukset ratkaistaan riskiperusteisesti kohteen lupaprosesseissa.

(→ Asemakaavassa kielletään kemikaalivaraston sijoittaminen alueelle, jolloin laajamittainen kemikaalien käsittely ja varastointi ei ole alueella sallittua.)

Museovirasto: Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen työnjaon mukaisesti kaupunginmuseo on kaavahankkeessa osallinen museoviranomainen.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alue osuu läntiseltä reunaltaan maakunnallisesti merkittävän Hanabölen kylämaiseman alueelle. Alue on huomioitu myös voimassa olevassa yleiskaavassa, jossa maisemallisesti arvokaan alueen rasterimerkintään liittyy määräys maisemakuvan suojelemisesta. Alueella tapahtuvasta rakentamisesta määrätään, että se tulee sopeuttaa alueen maisema-arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Yleiskaavan tavoitteet tulee siirtää myös asemakaavan tavoitteisiin. Uuden rakentamisen sopeuttamisen arviointia

varten tulee asemakaavaa varten tehdä selvitys siitä, miten uusi rakentaminen näkyy maisema-alueelle.

Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitsee kivikautinen asuinpaikka Brunaberget (mj. rek. tunnus 92010066). Alueella on tehty arkeologisia kaivauksia vuosina 2011–2012. Asuinpaikka on ajoitettu radiohiiliajoituksen perusteella vanhemman kivikauden lopulle, n. 5775 eaa. tai n. 6800–6400 eaa. Kivikautinen asuinpaikka sijaitsee aivan suunniteltavan tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintojen korttelialueen reunalla, joten paikalla tulisi ennen kaavatyön etenemistä suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka avulla määritetään asuinpaikan tarkat rajat kaavaa varten. Asuinpaikka tulee merkitä kaavakarttaan tunnuksella sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Aluemerkintään liitetään määräys ”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Kaava-alueen eteläosassa kulkee myös historiallinen Suuri Rantatie, joka tunnetaan myös Kuninkaantienä. Vantaan yleiskaavassa (Yleiskaava 2020) on linjattu, että Suurta Rantatietä kehitettäisiin uudelleen kuljettavaksi ja sen historiaa tuotaisiin esiin tielinjauksen varrella. Suuren Rantatien merkintään liittyy seuraava yleiskaavamääräys: "Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia." Määräys tulee siirtää asemakaavaan.

(→ Rakennusmassojen näkymisestä Hanabölen kylämaisemaan on tehty näkymätarkastelu. Asemakaavassa korttelialueiden näkymistä Hanabölen kylämaisemaan rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeudella ja kaavamääräyksillä edellytetään, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella ja että korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Kivikautisesta asuinpaikasta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. Asuinpaikka jää VL-alueelle ja se on osoitettu sm-merkinnällä kaavakartalle kaavamääräyksellä: ”Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Suuri Rantatie on merkitty kaavakartalle merkinnällä st kaavamääräyksellä: ”Suojeltava tie. Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.”)

Asukasmielipide1: On ensisijaisen tärkeää, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Keravanjokilaakson kulttuuri- sekä luontoarvot turvataan, kun sen lähialuetta lisärakennetaan. Lisäksi on tärkeää varmistaa, että em. alueen maanviljelystoiminta ei vaarannu. Vuoden 2023 aikana on jo todettu hulevesitulvimisen merkkejä kiinteistöllä 92–415–5–31 vaikka viereisen Rusokallio asemakaavan 660900 (ent. kiinteistö 92–66–205) mukaiset rakennustyöt ovat yhä kesken. Lisärakentaminen Rusokalliolle kasvattaa alueen hulevesirasitusta ja alueen kiinteistöjen tulvariskiä.

(→ Asemakaavassa edellytetään kaavamääräyksillä, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan. Hulevesien viivyttäminen tulee mitoittaa tonteilla siten, että tonteilta lähtevä hulevesivirtaama vastaa luonnontilaa. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesien pintavalunnat jakautuvat useaan suuntaan ja purkautuvat yhden pistemäisen kohdan sijaan laajalle alueelle, mikä myös vähentää alueiden tulvimisriskiä.)

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Mahdollistamme hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset. 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)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen, ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavan laatimista hakeneiden yksityisten maanomistajien tavoitteena on saada alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, joka mahdollistaisi alueen rakentamisen teollisuus-, varasto- ja toimitilakäyttöön.

Vihertehokkuus

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

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

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

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan laadinnassa on tutkittu asemakaavan laadintaa hakeneiden alueen maanomistajien tarpeita ja Vantaan kaupungin tavoitteita vastaava yleiskaavan mukainen ratkaisu, joka mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksien rakentamisen (yhteensä 60 500 k-m^2) kolmelle korttelialueelle (T, TY, TKT) pohjavesien suojelu ja yleiskaavan virkistysaluetarpeet huomioiden.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaava-alue on osa Kehä III:een ja Lahdenväylään tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistiikkarakennuksille sekä niihin liittyville vähäisille liiketiloille. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi ja eteläosa tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Niiden länsi- ja pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Asemakaava ei saa aiheuttaa asemakaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueen etelä- ja lounaispuolella yleiskaavassa osoitetulle tulevalle asuinalueelle asumista estävää häiriötä. Uusi rakentaminen ei saa näkyä haitallisesti Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Asemakaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavedet on turvattava maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta. Myös aluetta halkova 110 kV:n sähkön ilmajohtolinjan johtoalue rajoittaa alueen maankäyttöä. Johtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuksia ja voimajohtojen alimmat korkeudet asettavat rajoituksia myös niiden alla sijaitsevan puuston ja kasvillisuuden

enimmäiskorkeudelle. Yleiskaavassa alueelle osoitettujen lähivirkistysalueiden, ekologisen runkoyhteyden ja virkistysalueyhteyden sekä sähkön voimajohdon johtoalueen sisältämien rajoitusten kannalta uudet korttelialueet on sijoitettu sähkön ilmajohtolinjan ja Vanhan Porvoontien väliin.

Johtoalueen pohjoinen osuus sekä sen länsi- ja pohjoispuoli asemakaavoitetaan lähivirkistysalueeksi. Johtoalueen eteläinen osuus sekä alueelle muodostuneet nykyiset hulevesireitit ja painanteet asemakaavoitetaan suojaviheralueeksi. Em. alueet toimivat yleiskaavassa Rusokalliolle osoitetun virkistysaluekokonaisuuden ja alueen eteläosassa sijaitsevien laajemman alueen hulevesireittien ja painanteiden osana. Suojaviheralue toimii uusien korttelialueiden sekä yleiskaavassa niiden länsipuolelle osoitetun ja tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan asuinalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Asemakaava-alueen eteläisillä korttelialueilla (TY, TKT) ei myöskään sallita ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

Uusien rakennusten näkymistä Keravanjoen ja Hanabölen kulttuurimaisemaan rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksilla sekä rakennusten väritystä, valaistusta ja tonttien puustoa yms. koskevilla kaavamääräyksillä.

Asemakaava-alue on keskusta-alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköille maakunta- ja yleiskaavoissa osoitettujen alueiden ulkopuolella. Asemakaava-alueen liiketilojen enimmäismäärä rajoitetaan siten, että sen on liityttävä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen ja oltava yhteensä enintään n. 1 000 k-m^2 koko alueen rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Vanha Porvoontie on tarkoitus tulevaisuudessa toteuttaa 2+2-kaistaisena. Sitä varten sen asemakaavoitettua katualuetta laajennetaan länteen päin ja Hakkilankulman puiston (VP) pohjoisosaan. Valkoisenlähteentien rakentamattoman osuuden asemakaavoitettua katualuetta kavennetaan hieman pohjoisreunastaan.



Luonnos asemakaavan korttelialueiden maankäytön skenaariosta (Arkkitehtiruutu Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

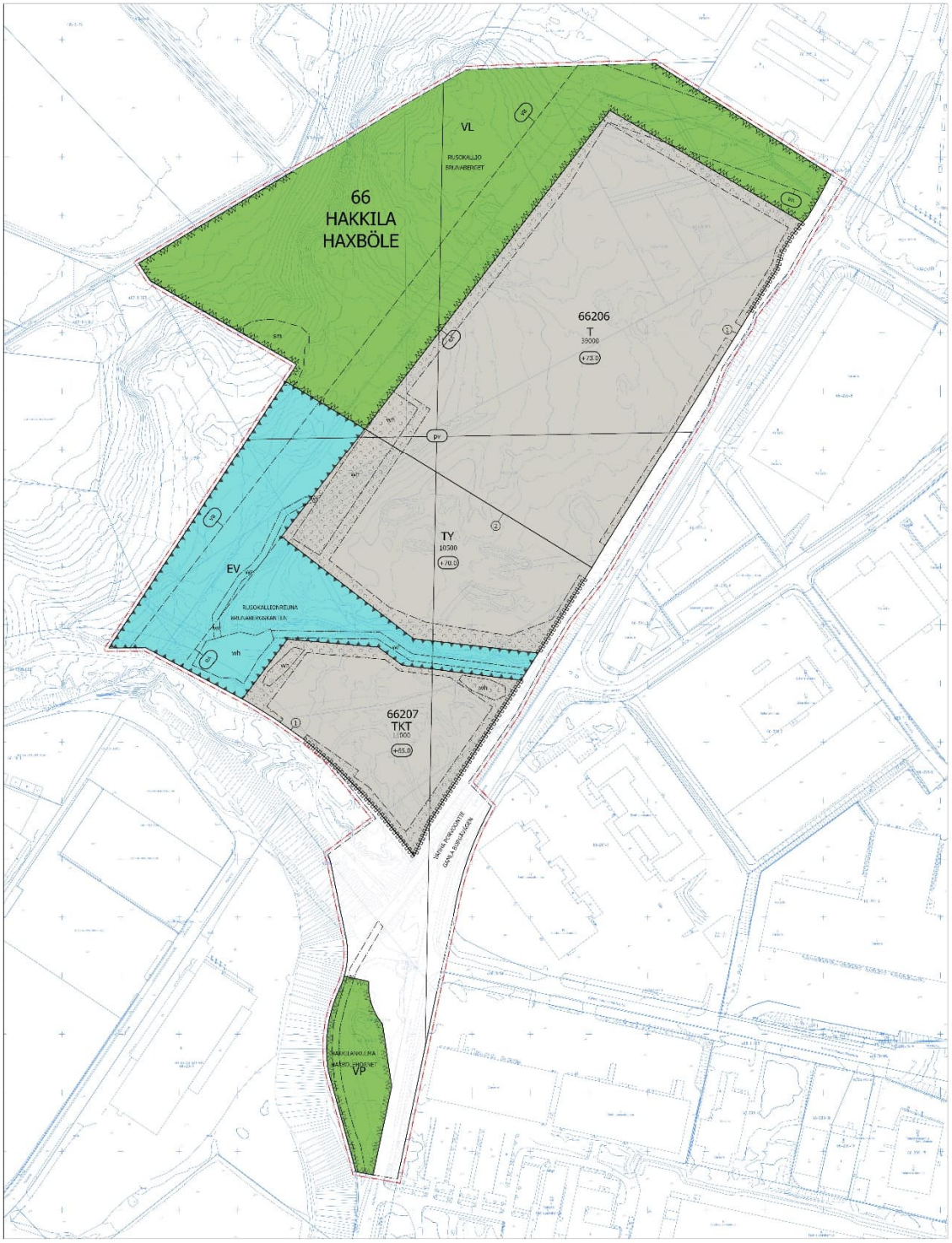
Rusokallion pohjoisosa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja sen länsi- ja pohjoispuoli Rusokallion lähivirkistysalueeksi (VL).

Rusokallion eteläosa osoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Korttelialueiden väliin ja länsipuolelle muodostetaan *Rusokallionreuna – Brunabergskanten* -niminen suojaviheralue (EV), jonka kautta johdetaan myös asemakaava-alueen ulkopuoleisilta alueilta muodostuvia hulevesiä.

Korttelialueiden länsi- ja pohjoispuolelle osoitetaan sähkön ilmajohdolle vaara-alue, jolla rajoitetaan rakentamista ja kasvuston korkeutta.

Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan länteen päin ja asemakaavoitetun Hakkilankulman puiston (VP) pohjoisosaan. Valkoisenlähteentien asemakaavoitettua katualuetta kavennetaan

hieman pohjoisreunastaan. Kortteliin 66206 (T, TY) ajetaan Vanhalta Porvoontieltä ja kortteliin 66207 (TKT) Valkoisenlähteentieltä. Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettava puita ja pensaita ylläpitämään Rusokallion selänteen maisemarakennetta.



Asemakaavan 661000 kartta

4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 25,3 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 0 k-m^2 ja uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 60 500 k-m^2 (aluetehokkuus e = 0,24). Korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 12,0469 ha (e = 0,5) ja niiden

liiketilojen määrä saa olla yhteensä enintään 999,75 k-m^2 (1,65 %) rakennetusta kerrosalasta. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Kortteliin 66206 muodostettavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) pinta-ala on 7,1929 ha. T-korttelialueelle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta 39 000 k-m^2 (e = 0,54), josta toimistotilojen osuus saa olla enintään 25 % (9 750 k-m^2) ja liiketilojen osuus enintään 0,77 % (300,3 k-m^2) ja.

Kortteliin 66206 muodostettavan teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) pinta-ala on 2,7407 ha. TY-korttelialueelle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta 10 500 k-m^2 (e = 0,38), josta toimistotilojen osuus saa olla enintään 25 % (2 625 k-m^2) ja liiketilojen osuus enintään 3,33 % (349,65 k-m^2).

Kortteliin 66207 muodostettavan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT) pinta-ala on 2,1133 ha. TKT-korttelialueelle osoitetaan kokonaisrakennusoikeutta 11 000 k-m^2 (e = 0,52), josta liiketilojen osuus saa olla enintään 3,18 % (349,8 k-m^2).

Virkistysalueiden (VP, VL) pinta-ala on yhteensä 7,5122 ha. Siitä lähivirkistysaluetta (VL) on 6,8793 ha ja Hakkilankulman puistoa (VP) 0,6329 ha. Hakkilankulman puisto (VP) pienenee, koska siitä liitetään 0,4526 ha katualueeseen.

Vanhaa Porvoontietä sekä Valkoisenlähteentietä varten muodostetaan katualuetta yhteensä 2,5528 ha. Katualueita laajennetaan kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna yhteensä 0,5752 ha.

Erityisalueen muodostavan Rusokallionreuna-nimisen suojaviheralueen (EV) pinta-ala on yhteensä 3,1904 ha.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 ap / 60 k-m², 1 pp / 50 k-m²
- toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 170 k-m², 1 pp / 400 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 400 k-m², 1 pp / 1 200 k-m²

Korttelialueista laaditussa viitesuunnitelmassa kortteliin 66206 (T, TY) on suunniteltu 212 autopaikkaa ja 210 polkupyöräpaikkaa. Kortteliin 66207 (TKT) on suunniteltu 42 autopaikkaa ja 45 polkupyöräpaikkaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mahdollistamien uusien rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden yms. arkkitehtuurista ja rakennustavasta on annettu laatua koskevia määräyksiä, ml. sijoittelu ja valaistus. Rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo teollisuus- ja logistiikkakorttelille esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja edistää hulevesien hallintaa. Keskeisiä pääkatuja vasten on istutettava puita ja pensaita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Asemakaavan kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista pohjavesien suojelu huomioiden.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue sisältää kolme korttelialuetta (T, TKT, TY) kortteleissa 66206 ja 66207 sekä katu-, virkistys- (VP, VL) ja erityisalueet (EV). Koko asemakaava-alue on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

4.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet sijaitsevat tärkeällä pohjavesialueella (pv). Pohjavedet on turvattava maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta.

Rakennusten näkymistä Hanabölen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja Keravanjoen peltolaaksoon rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksilla sekä kaavamääräyksillä.

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Korttelialue muodostaa korttelin 66206 tontin nro 1. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 39 000 k-m^2.

Korttelialueelle saa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi rakentaa toimitiloja, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja. Toimistotilojen osuus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 25 % ja liiketilojen osuus enintään 0,77 %. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Rakennusten vesikaton sallittu enimmäiskorkeus +73.0 mahdollistaa enintään noin 19 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Isot rakennukset ja laajat liikennöintipihat ovat luonteenomaisia teollisuus- ja logistiikkakiinteistöille, joten rakennusala on mahdollisimman laaja ja yhtenäinen. Istutusvyöhykkeet reunustavat rakennuksille ja liikennöintipihoille tarkoitettua rakennusalaa Vanhaa Porvoontietä sekä lähivirkistysaluetta (VL) vasten. Ne jäsentävät aluetta ja ovat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeitä.

Korttelialueen pohjoisosaan ulottuu sähkön ilmajohdon johtoaluetta, joka rajoittaa rakentamista ja kasvillisuuden korkeutta. Johtoalueelle on sitä varten lunastettu käyttöoikeuden supistus. Korttelialueelle ulottuva osuus johtoalueesta on osoitettu vaara-alueena (va). Johtoalue muodostuu 25 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Johtoalueen sisältämä rakennusrajoitusalue, jolle ei saa rakentaa rakennuksia yms. rakenteita, ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuuden kasvukorkeus ei saa ylittää neljää metriä. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Voimajohdosta aiheutuvat rajoitukset ja vaatimukset on huomioitu kaavamerkinnöin ja kaavamääräyksin.

Hulevesien hallintaa ja käsittelyä varten muodostettu alue (wh) sijaitsee korttelialueen lounaiskulman painanteessa. Se muodostaa eteläpuoleisen TY-korttelialueen hulevesialueen kanssa kokonaisuuden, joka on tarkoitettu koko korttelin hulevesien käsittelylle.

Kaikkia korttelialueita koskevat yhteiset kaavamääräykset ovat jäljempänä.

TY, Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Korttelialue muodostaa korttelin 66206 tontin nro 2. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m^2.

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Toimistotilojen osuus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 25 % ja liiketilojen osuus enintään 3,33 %. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Rakennusten vesikaton sallittu enimmäiskorkeus +70.0 mahdollistaa pohjaveden yläpinnasta riippuen noin 17–20 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Iso rakennus ja laaja liikennöintipiha edellyttävät, että rakennusala on mahdollisimman laaja ja yhtenäinen. Istutusvyöhykkeet reunustavat rakennuksille ja liikennöintipihoille tarkoitettua rakennusalaa Vanhaa Porvoontietä sekä suojaviheraluetta (EV) vasten. Ne jäsentävät aluetta ja ovat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeitä. Istutusvyöhyke toimii myös puskurivyöhykkeenä korttelialueen eteläpuoleista kapeaa EV-aluetta ja siellä syvässä painanteessa sijaitsevaa hulevesireittiä vasten.

Hulevesien hallintaa ja käsittelyä varten muodostettu alue (wh) sijaitsee korttelialueen länsireunan painanteessa. Se muodostaa pohjoispuoleisen T-korttelialueen hulevesialueen kanssa kokonaisuuden, joka on tarkoitettu koko korttelin hulevesien käsittelylle.

Kaikkia korttelialueita koskevat yhteiset kaavamääräykset ovat jäljempänä.

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialue muodostaa korttelin 66207 tontin nro 1. Korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 11 000 k-m^2.

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Toimistotilojen osuus kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 25 % ja liiketilojen osuus enintään 3,18 %. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilat kielletään. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Rakennusten vesikaton sallittu enimmäiskorkeus +65.0 mahdollistaa nykyisen maanpinnan keskimääräisen tason perusteella noin 15 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Isot rakennukset ja laajat liikennöintipihat ovat luonteenomaisia teollisuus- ja logistiikkakiinteistöille, joten rakennusala on mahdollisimman laaja ja yhtenäinen. Istutusvyöhykkeet reunustavat rakennuksille ja liikennöintipihoille tarkoitettua rakennusalaa Vanhaa Porvoontietä, tulevaa Valkoisenlähteentietä sekä suojaviheraluetta (EV) vasten. Ne jäsentävät aluetta ja ovat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeitä. Istutusvyöhyke toimii myös puskurivyöhykkeenä korttelialueen eteläpuoleista kapeaa EV-aluetta ja siellä syvässä painanteessa sijaitsevaa hulevesireittiä sekä hulevesien täyttämää painannetta vasten.

Hulevesien hallintaa ja käsittelyä varten on osoitettu alueet (wh) korttelialueen koilliskulmaan sekä länsireunaan.

Kaikkia korttelialueita koskevat yhteiset kaavamääräykset ovat jäljempänä.

Kaikkia korttelialueita ja koko asemakaava-aluetta koskevat yhteiset kaavamääräykset

Vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7 korttelialueilla T ja TY ja tavoiteluku 0,8 korttelialueella TKT. Tavoiteluvut ovat hieman korkeampia kuin mitä vastaavilla korttelialueilla Vantaalla vähintään edellytetään. Sillä osaltaan kompensoidaan korttelialueilta poistettavaa nykyistä puustoa. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot.

Koska korttelialueet eivät sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan liiketilat kielletään.

Korttelialueille tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Määräykset vähentävät korttelialueilta aiheutuvien ympäristöhaittojen leviämistä ympäristöön. Ne myös tukevat pohjavesien suojelua.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Korttelialueet tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisenlähteentien suunnasta. Ko. pääkadut ovat alueen kaupunkikuvan kannalta keskeisiä. Korttelialueet tulee rajata Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisenlähteentien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin.

Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Rakennusten näkymistä Hanabölen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja Keravanjoen peltolaaksoon rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksien lisäksi kaavamääräyksillä. Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Vanhan Porvoontien reunassa olevaa nykyistä puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

YMPÄRISTÖMELU

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla tai asumiskäyttöön suunnitellulla alueella (yleiskaavan A ja A/TP) ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueella VL-alueen rajalla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB.

Ympäristöön kohdistuvia melutasoja voidaan jatkosuunnittelussa hallita rakennusten ja toimintojen sijoittelulla tai meluestein. Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta. Meluesteet on maisemoitava istutuksilla.

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kokoontumistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Tieliikenteen melutaso toimisto- ja liiketiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A). Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT, KESTÄVÄ LIIKKUMINEN

- liiketilat 1 ap / 60 k-m², 1 pp / 50 k-m²
- toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 170 k-m², 1 pp / 400 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 400 k-m², 1 pp / 1 200 k-m²

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Kestävää liikkumista edistetään edellyttämällä, että vähintään 50 % autopaikoista tulee toteuttaa latauspistevalmius. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia ja vähintään 10 % tulee olla säältä suojattuja. Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

MAAPERÄ

Alueella on pilaantuneen maaperän kohteita. Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

HULE- JA POHJAVEDET

Asemakaava-alue on tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja ja jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty. Nykyisen maanpinnan tason alle ei saa rakentaa kellarikerrosta. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä

pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, pohjaveden seurantaohjelma sekä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta.

Liikennöinti- ja pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Em. alueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Näiden alueiden hulevesien hallintaan tarkoitetut viivytysaltaat ja painanteet yms. on toteutettava pohjaveden suojausrakenteella.

Korttelialueiden rakennukset ja pihojen vettä läpäisemättömät pinnoitteet vähentävät pohjaveden muodostumista alueella. Sitä kompensoidaan edellyttämällä, että puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla. Myös suodatuksella puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tai johtaa viivyttäen hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

Hulevesien hyvä hallinta on osa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman toteuttamista. Korttelialueiden hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. On mahdollista, että isoja korttelialueita jaetaan useiksi tonteiksi, joten hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta. Siten hulevesijärjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Tonteilla sijaitsevia nykyisiä hulevesipainanteita tulee hyödyntää osana hulevesijärjestelmää. Korttelin 66206 lounaisosassa sijaitseva hulevesipainanne (wh) on osa koko korttelin hulevesijärjestelmää. Hulevesipainanteet on mahdollisuuksien mukaan toteutettava kasvillisuuspintaisina.

VIHERRAKENTAMINEN

Resurssiviisautta tuetaan edellyttämällä, että korttelialueella muodostuvia puhtaita pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa. Olevaa/poistettavaa puhdasta pintamaata ja maamassoja sekä kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Korttelialueiden rakentamisen myötä poistuvaa puustoa, kasvillisuutta ja luontoarvoja kompensoidaan edellyttämällä, että korttelialueen rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee rakentaa kasvikattoina. Kasvikattojen kasvillisuus tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneeleiden kanssa. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm. Tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja tarvittaessa istuttaa uutta puustoa. Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Istutettavien alueiden viherrakentamisessa käytetään karuihin olosuhteisiin soveltuvia luonnonkasveja, kuten mäntyjä, varpuja, kunttaa ja niittyjä sekä ketoja. Koska alue on pohjavesialuetta, kasvualustoja ei lannoiteta.

Tonteille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kunttaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puuntaimien käyttöä.

HIILINEUTRAALISUUS

Ilmastonmuutosta hillitään vihertehokkuuden lisäksi edellyttämällä rakentamiselta hiilineutraaliutta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennusten päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee suosia pääosin vähähiilistä betonia. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

TONTTIJAKO

Asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava tonttijako.

4.3.2 Muut alueet (Yleiset alueet)

VL, Lähivirkistysalue *(Rusokallio – Brunaberget)*

Lähivirkistysalueelle sijoittuvan sähkön ilmajohdon johtoalue osoitetaan vaara-alueena (va). Ilmajohdon omistajalle on johtoaluetta varten lunastettu käyttöoikeuden supistus, jonka perusteella johdon omistajalla on oikeus mm. rajoittaa johtoalueen kasvillisuuden enimmäiskorkeutta.

Lähivirkistysalueen eteläosassa sijaitseva Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka (Muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010066) on osoitettu alueen osaksi (sm), jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

VP, Puisto *(Hakkilankulma – Haxbölehörnet)*

Kumoutuvan asemakaavan Hakkilankulma-nimisen puiston pohjoisosasta liitetään 4 526 m^2 katualueeseen Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien liittymän laajentamista varten.

Alueelle sijoittuva osuus historiallisesti merkittävästä Suuresta Rantatiestä osoitetaan suojeltavaksi tieksi (st). Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Kadut

Vanhan Porvoontien katualue laajenee länteen päin. Valkoisenlähteentien katualuetta kavennetaan pohjoisreunasta.

Alueelle sijoittuva osuus historiallisesti merkittävästä Suuresta Rantatiestä osoitetaan suojeltavaksi tieksi (st). Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

EV, Suojaviheralue *(Rusokallionreuna – Brunabergskanten)*

Suojaviheralueelle sijoittuvan sähkön ilmajohdon johtoalue osoitetaan vaara-alueena (va). Ilmajohdon omistajalle on johtoaluetta varten lunastettu käyttöoikeuden supistus, jonka perusteella johdon omistajalla on oikeus mm. rajoittaa johtoalueen kasvillisuuden enimmäiskorkeutta.

Asemakaavan ulkopuolisten alueiden hulevesiä johdetaan Vanhan Porvoontien ja Hakkilankaaren eteläisen liittymän kohdan purkuputkesta TY- ja TKT-korttelialueiden välissä kulkevaa hulevesiuomaa pitkin kohti länttä. Uoma päättyy maamassojen kaivamisen ja läjityksen muodostamaan painanteeseen, joka on täyttynyt hulevesistä. Uoma ja painanteet osoitetaan hulevesireiteiksi (wr) ja allas hulevesialueeksi (wh). Ne ovat osa hulevesien yleistä hallintajärjestelmää.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Asemakaavaa varten on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi Brunabergetin kiinteästä muinaisjäännöksestä ja selvitykset alueen pohjavesistä, hulevesistä, luonnosta (luontotyyppi-, kasvillisuus-, lahokaviosammal- ja lepakkoselvitykset, liito-oravapotentiaalin ja ekologisten yhteyksien tarkastelu), korttelialueiden liikenteen melutasoista, sekä vihertehokkuudesta, joka sisältää myös hulevesien hallintaa koskevia asioita.

Hanke sijoittuu yleiskaavassa työpaikkatoiminnoille tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää

kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava ei sisällä asumiseen tarkoitettuja alueita eikä korttelialueita eikä asemakaavalla siten ole suoraa vaikutusta Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne sekä kaupan sijoittuminen

Asemakaava-alue sijoittuu Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvalle ja rakentumassa olevalle Vantaan Akselin työpaikka-alueelle ja sen katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Ympäröivät alueet on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi ja asemakaava täydentää tätä rakennetta yleiskaavan mukaisesti. Uudet korttelialueet sijaitsevat olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen. Asemakaava huomioi alueella sijaitsevat sähkön ilmajohdot.

Asemakaava sallii uusille teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueille (T, TY, TKT) niiden rakennusoikeudesta toteutettavan yhteensä enintään 999,75 k-m^2 korttelialueiden pääkäyttötarkoitukseen liittyvinä liiketiloina, jotka eivät kuitenkaan saa olla päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan tiloja. Uudet liiketilat eivät uuden asemakaavan asettamin rajoituksin muodosta sellaista määrää liiketilaa, jolla olisi haitallisia vaikutuksia merkitykseltään paikalliseen tai seudulliseen vähittäiskauppaan, niiden asiakasvirtoihin ja myyntiin.

Asemakaava-alueen koillispuolelle kortteliin 66204 osoitteeseen Vanha Porvoontie 241–245 on asemakaavoitettu liikerakennusten korttelialue KM, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (35 000 k-m^2). Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja mutta päivittäistavarakaupan tiloja ei sallita. Korttelialueella sijaitsee suuri rakennustarvikkeiden myymälä sekä maatalouskoneiden ja kaivinkoneiden (ml. huolto) myymälät. KM-korttelialueen asemakaavoitettu liiketilan määrä ylittää maakuntakaavassa Vantaalle ns. ei keskustahakuiselle tilaa vaativalle kaupalle asetetun merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan (30 000 k-m^2). Uuden asemakaavan 661000 Rusokallio 2 mahdollistamien liiketilojen määrän lisäys ja luonne huomioiden muutos ja vaikutukset kaupan nykytilanteeseen ovat vähäisiä.

Asemakaavalla ei ole haitallista vaikutusta päivittäistavarakauppaan, keskustahakuisen erikoistavaran kauppaan, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä kestävään liikkumiseen.

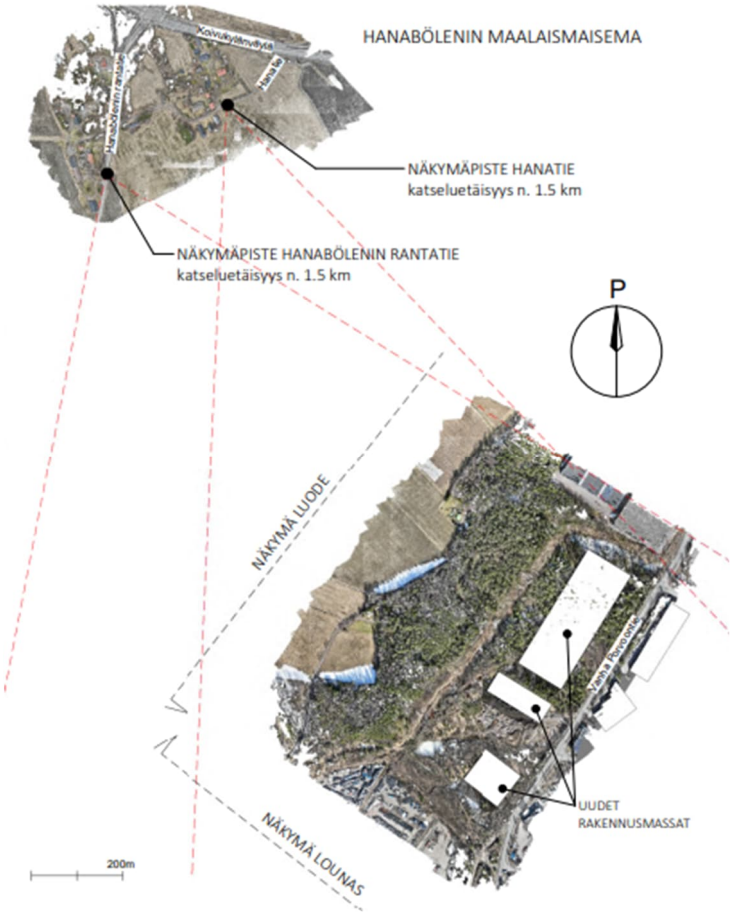
Kaupunkikuva

Asemakaavan uusille korttelialueille sähkön ilmajohtolinjan ja Vanhan Porvoontien väliin rakennetaan teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden tarvitsemat liikennöintipihat ja pysäköintialueet. Niillä kasvava nykyinen metsä poistetaan ja kalliot louhitaan ja tasataan. Tonttien reunoille istutetaan puita ja pensaita. Asemakaava määrää, että korttelialueet rakennetaan korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Muutos viereisten kortteleiden ja alueiden rakennuskantaan ja niitä ympäröiviin laajoihin liikennöintipihoihin verrattuna ei ole suuri.

Uusien korttelialueiden ja sähkön ilmajohtolinjan länsipuoleinen kallioinen metsä säilyy. Se rajoittaa uusien rakennusten näkymistä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaseen Hanabölen kylämaisemaan sekä siihen liittyvään maisemallisesti arvokkaaseen Keravanjoen peltolaakson kulttuuriympäristöön. Rakennusten näkymistä Hanabölen kylämaiseman ja Keravanjokilaakson suuntaan rajoitetaan rakennusten vesikattojen enimmäiskorkeuksilla ja edellyttämällä, että länteen ja luoteeseen suuntautuvat julkisivut ovat mattapintaisia ja tummia

korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Lisäksi korttelialueiden valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Arkkitehtiruutu Oy on laatinut korkeuspistetarkastelun avulla näkymätarkastelun asemakaavan mahdollistaman rakentamisen näkymisestä Hanabölen kylään ja Keravanjokilaakson kulttuurimaisemaan.



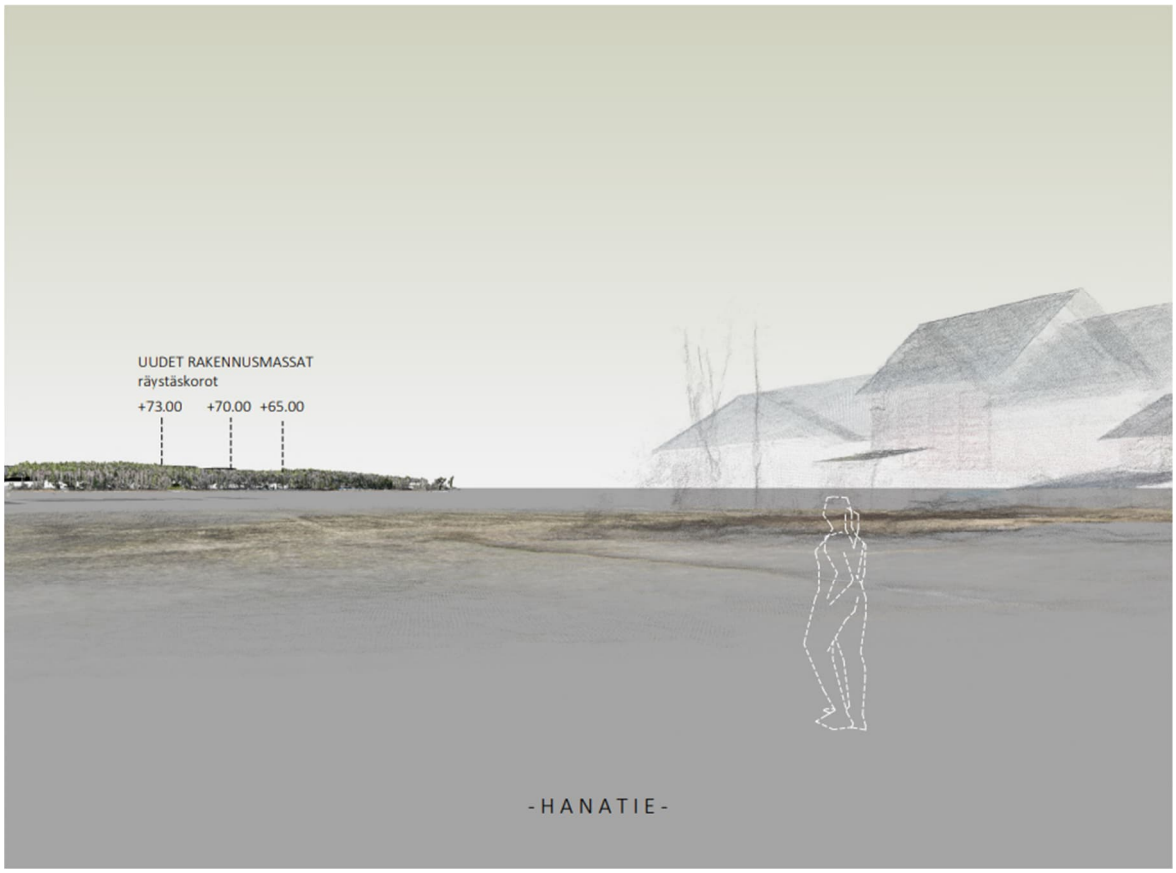
Näkymätarkastelun näkymäpisteiden sijainti (Arkkitehtiruutu Oy)



Talvinäkymä Rusokalliolle luoteesta (Arkkitehtiruutu Oy)



Talvinäkymä Rusokalliolle lounaasta (Arkkitehtiruutu Oy)



Näkymä luoteesta Hanatieltä (Arkkitehtiruutu Oy)



Näkymä luoteesta Hanabölen rantatieltä (Arkkitehtiruutu Oy)

Asemakaavan vaatimukset rakennusten hyvästä arkkitehtuurista kohdistuvat korttelialueilta erityisesti alueen kaupunkikuvan kannalta keskeisille kaduille (Vanha Porvoontie, Valkoisenlähteentie)

suuntautuviin näkymiin. Korttelialueet tulee rajata em. katuja vasten kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettava puita pensaita ylläpitämään selänteen maisemarakennetta ja kadun reunassa olevaa nykyistä puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.



Viistoilmakuvasovitus asemakaavan korttelialueista etelän suunnasta, oikealla Vanha Porvoontie. (Arkkitehtiruutu Oy)



Havainnekuva asemakaavan korttelialueista etelän suunnasta Vanhan Porvoontien varrelta. (Arkkitehtiruutu Oy)

Asuminen

Asemakaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset (3 kpl) sijaitsevat 180–227 m etäisyydellä sähkön ilmajohtolinjasta länteen Rusokallionpolulla Rusokallion alarinteen juuressa Keravanjoen peltolaakson itäreunassa. Asuinrakennusten ja uusien korttelialueiden välissä oleva Rusokallio on enimmillään n. 30 m korkeammalla kuin Rusokallionpolku. Säilyvä osuus Rusokallio-osta ja metsästä estää uusien rakennusten näkymisen Rusokallionpolulle.

Asemakaavan uuden TKT-korttelialueen lounaiskulma sijaitsee n. 380 m etäisyydellä Kunnaantiellä sijaitsevasta lähimmästä asuinkiinteistöstä. Kunnaantien asuinalueen pohjoisosa sijaitsee n. 20 m Rusokallion uusien korttelialueiden eteläosan nykyistä maanpinnantasoa alempana.

Asuinrakennusten ja uusien korttelialueiden välisistä korkeuseroista ja etäisyydestä johtuen korttelialueiden toiminnoista ja liikenteestä ei aiheudu Rusokallionpolun ja Kunnaantien asumiselle oleellista haittaa.

Rusokallion lounaisosaan sähkön ilmajohtolinjan länsipuolelle sekä Valkoisenlähteentien rakentamattoman osuuden eteläpuolelle Hakintien pohjoisosaan on yleiskaavassa osoitettu alueita asumiselle. Asemakaava-alueen eteläisillä korttelialueilla (TY, TKT) ei sallita ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Sen lisäksi asemakaavan uusien korttelialueiden ja Rusokallion lounaisosan asuinaluevarauksen väliin muodostettava suojaviheralue (EV) on riittävän leveä vaimentamaan korttelialueiden liikenteestä yms. toiminnoista aiheutuvan melun tulevalla asuinalueella sellaiselle tasolle, joka ei ole asumisen kannalta haitallista. Uudet korttelialueet eivät myöskään aiheuta Hakintien pohjoisosan tulevaa asumista estävää haittaa. Asemakaavan uusia korttelialueita koskee myös kaavamääräys ”*Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla tai asumiskäyttöön suunnitellulla alueella (yleiskaavan A ja A/TP) ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB.*”

Palvelut ja työpaikat

Asemakaava-alue on rakentamaton eikä sisällä rakennuksia eikä tiloja palveluille ja työpaikoille. Uusi asemakaava mahdollistaa teollisuus-, toimisto-, varasto- ja vähäisessä määrin myös liiketilojen rakentamisen sekä niihin liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrä riippuu siitä, toteutuuko alue teollisuus- ja toimistotilavaltaisena vai logistiikka- ja varastotilavaltaisena. Teollisuus – ja toimistotiloissa on enemmän työntekijöitä kuin logistiikka- ja varastorakennuksissa.

Asemakaava-alueen sijainti ja toimitilojen kysyntä yms. huomioiden toimistotilojen osuus tulevissa rakennuksissa jää vähäiseksi. Asemakaava-alueelle arvioidaan toteutuvista toiminnoista riippuen sijoittuvan yhteensä noin 200–400 työpaikkaa. Uusi asemakaava lisää nykyiseen asemakaavatilanteeseen verrattuna alueen palveluiden ja työpaikkojen määrää.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava-alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Asemakaavoitettu mutta rakentamaton osuus Valkoisenlähteentiestä on osa pääkatuverkostoa ja sen rakentamistarve ei aiheudu nyt laadittavasta asemakaavasta. Asemakaavasta ei siten aiheudu kaupungin järjestämisvelvollisuuteen sisältyvälle katuverkolle ja yleiselle vesihuollolle yms. kunnallistekniikalle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus, jonka mukaan asemakaavoittamista hakeneet alueen yksityisen maanomistajat joutuvat maksamaan uuden asemakaavan mukaisen uuden rakennusoikeuden määrän (yht. 60 500 k-m^2) aiheuttamasta arvonnoususta Vantaan kaupungille korvauksen, kun uusi kaava tulee voimaan.

Hanke on taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava-alue ympäristöineen on työpaikka-aluetta ja irti asuinalueista. Asemakaavalla ei ole mainittavia vaikutuksia asuinalueiden asukkaiden sosiaaliseen ympäristöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alueen länsireunaan asemakaavoitettavalla lähivirkistysalueella sijaitseva Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka (Muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010066), on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä sm (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Hakkilankulman puistossa (VP) sekä osin Vanhan Porvoontien katualueella sijaitseva osuus Suurta rantatietä on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä st (Suojeltava tie) ja kaavamääräyksellä *”Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.”*

Virkistys

Uusi asemakaava muodostaa Rusokalliolle uutta lähivirkistysaluetta n. 6,88 ha ja virkistykseen soveltuvaa suojaviheraluetta n. 3,19 ha. Se edistää alueelle yleiskaavassa osoitetun virkistyalueverkoston toteuttamista.

Hakkilankulman puiston pohjoisosa (n. 0,45 ha) muuttuu katualueeksi Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien liittymän laajennustarpeen takia. Liittymän laajennustarve perustuu katuverkon yleiseen kehittämistarpeeseen, sisältäen mm. erikoiskuljetusten rukoreitin (Vanha Porvoontie) sekä runkoreittivarauksen (Valkoisenlähteentie), eikä se aiheudu asemakaavasta 661000 Rusokallio 2.

Korttelialueiksi asemakaavoitettava metsä kaadetaan ja sen tilalle rakennetaan teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden tarvitsemia liikennöintipihoja. Alueen puustoa on jo kaadettu ja osalla aluetta on maamassojen käsittelyä. Alueen etelä- ja keskiosissa täyttömaata, joka on luonteeltaan puustoista joutomaata. Alue ei luonteestaan ja sijainnistaan johtuen ole asukkaiden aktiivisessa virkistyskäytössä.

Asemakaavassa määrätään, että uusien korttelialueiden toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueilla VL-alueen rajalla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Asemakaavasta ei aiheudu Rusokallion lähivirkistysalueen käytölle haitallista melua.

Asemakaavan vaikutukset virkistysalueisiin, virkistysalueverkostoon ja niiden saavutettavuuteen ovat nykyiseen asemakaavatilanteeseen verrattuna positiivisia.

Liikenne

Asemakaava-alueen tuleviin liikennemääriin vaikuttavat uusien korttelialueiden käyttötarkoituksiin liittyvä tavaraliikenne sekä tulevissa rakennuksissa työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä sekä vähäisessä määrin asiakasliikenne. Asemakaava mahdollistaa korttelialueille yhteensä 60 500 k-m^2 tilaa teollisuus- ja varastotoiminnoille, joille on alueen sijainti ja toimitilojen tarve huomioiden eniten kysyntää. Toimistotilojen arvioidaan toteutuvan lähinnä em. toimintoihin liittyen ja siten niiden määrä tulisi olemaan vähäinen. Korttelialueille arvioidaan toteutuvan n. 200–400 työpaikkaa.

Logistiikka- ja varastotoimintoihin sisältyy enemmän liikennettä kuin teollisuustoimintoihin. Tavara- ja jakeluterminaalien liikennetuotoksien määriä on arvioitu mm. Ympäristöministeriön julkaisussa 27/2008 ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa”:

- Postin alueellinen jakeluterminaali: 50 pakettiautolla ja 230 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa
- Kuljetusliikkeen iso terminaali: 90 pakettiautolla ja 280 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa

- Kuljetusliikkeen keskikokoinen terminaali: 30 pakettiautolla ja 130 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa
- Tavara- ja jakeluterminaaleissa tehdään tavarankuljetuksia ympäri vuorokauden, osuus koko vuorokauden matkoista klo 15–18 on 19,5 % ja iltahuipputuntina (klo 16–17) 7,2 %.
- Helsingin seudulla autovyöhykkeellä työmatkoista 76 % tehdään henkilöautolla.

Vantaan Viinikkalaan v. 1999 rakennetun Postin alueellisen jakeluterminaalin kerrosala on yhteensä 97 806 k-m^2. Asemakaavan 661000 Rusokallio 2 mahdollistama yhteensä 60 500 k-m^2 kokonaisrakennusoikeus voidaan em. perusteella tulkita liikennetuotoksien enimmäismäärältään vastaavan kuljetusliikkeen isoa terminaalia, 90 pakettiautolla ja 280 kuorma-autolla tehtyä käyntiä vuorokaudessa (yhteensä 370 käyntiä).

Asemakaava-alue sijaitsee Helsingin seudun autovyöhykkeellä. Uusien korttelialueiden (T, TY, TKT) 400 työntekijää tuottaa yhteensä 800 matkaa, joista työmatkojen 76 % kulkutapajakauman perusteella asemakaavasta aiheutuu työntekijöiden työmatkaliikennettä yhteensä 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaava lisää henkilö- ja kuorma-autoliikenteen määrää alueen katuverkossa 970 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lisäys kohdistuu erityisesti Vanhalle Porvoontielle, joka yhdistää alueen mm. Kehä III:n ja Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään. Osa liikenteestä suuntautuu etelään Kehä III:lle ja osa pohjoiseen Koivukylänväylän sekä Lahdenväylän suuntiin. Vanhan Porvoontien liikennemäärä on v. 2019 tehdyn liikennelaskennan perusteella ollut Rusokallion kohdalla noin 6 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koivukylänväylällä liikennemäärä Vanhan Porvoontien liittymän alueella on v. 2021 liikennelaskennan perusteella ollut noin 12 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uuden rakentamisen tuottama liikennemäärä mahtuu nykyiselle katuverkolle. Asemakaavan mahdollistama liikennemäärä ei vaikuta merkittävästi alueen liikennevirtojen toimivuuteen.

Alueen katuverkko on mitoitettu siten, että se huomioi asemakaava-alueen rakentumisen yleiskaavan mukaisesti työpaikka-alueeksi. Vanhan Porvoontien katualue on mitoitettu ko. asemakaavassa sekä alueen muissa asemakaavoissa siten, että se voidaan toteuttaa 2+2-kaistaisena (nykyisin 2-kaistainen). Tulevaisuudessa alueen liikenneverkkoa on tarkoitus kehittää. Yleiskaavan mukaiset uudet katuyhteydet, esimerkiksi Valkoisenlähteentien jatke ja Hakintien jatke, parantavat alueen liikenteellistä toimivuutta ja saavutettavuutta tulevaisuudessa.

Vesihuolto

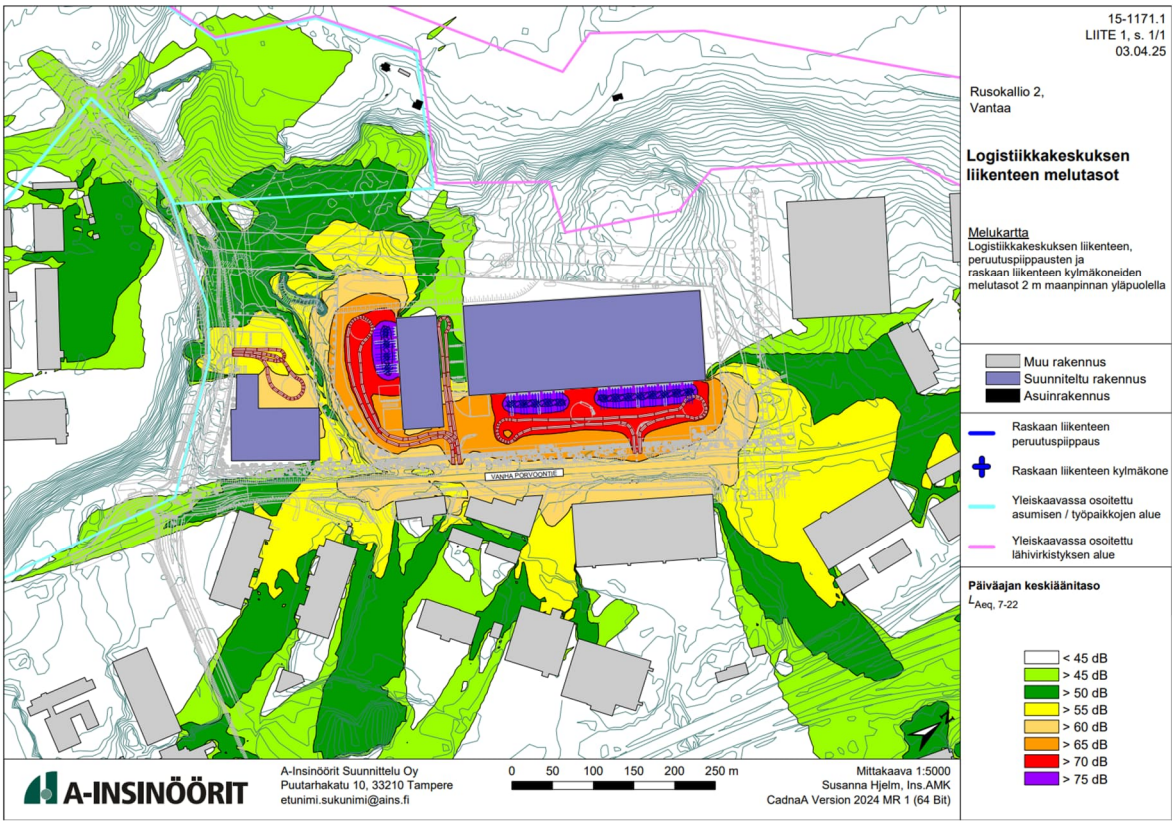
Asemakaavan hulevesien hallinta perustuu Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaan (v. 2023) sekä hulevesien hallinnan toimintamalliin (tekninen lautakunta 21.1.2014). Em. toimintamallin mukaan hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tonteilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa.

Asemakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tonteilla ja EV-alueen nykyisissä hulevesipainanteissa ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäreihin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tonttien ulkopuolelle lisäänny eikä äärevöidy nykytilanteesta. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikkojen hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin ja varustettava sulkuventtiileillä onnettomuustilanteiden varalle. Rakentamisluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

Asemakaava ei muuta asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevia vesihuoltoverkostoja, jotka ovat osa laajan alueen yleistä vesihuolto-, viemäri- ja hulevesijärjestelmää. Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva Vanhan Porvoontien itäpuoleisien alueiden hulevesireitin uoma/painanne säilyy uusien TY- ja TKT-korttelialueiden välissä. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kunnallistekniikan verkostojen rakentamiseen liittyviä vesi- ja viemärilinjojen kustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan merkittävimmät häiriöt ympäristöön aiheutuvat uusien korttelialueiden teollisuus- ja varastotoimintoihin liittyvästä liikenteestä. Kumoutuvaan asemakaavan verrattuna niiden määrä lisääntyy. Asemakaavalla rajoitetaan korttelialueilta aiheutuvien ympäristöhäiriöiden leviämistä korttelialueiden ulkopuolelle siten, että melun ohjearvot eivät ylity Rusokallion lähivirkistysalueella ja asemakaava-alueen viereisillä nykyisillä ja tulevilla asuinalueilla.



Logistiikkakeskuksen liikenteen melutasot (A-Insinöörit Suunnittelu Oy)

Asemakaava-aluetta ympäröivän työpaikka-alueen maankäyttö on vastaavaa kuin uudessa asemakaavassa mahdollistetaan. Siten ympäröivän työpaikka-alueen ympäristöhäiriöiden tilanne ei muutu merkittävästi.

Lentoliikenteen melu sekä asemakaavan uusille korttelialueille Vanhan Porvoontien liikenteestä aiheutuvan melun edellyttämät ääneneristävyydet on huomioitu toimisto-, liike- ja kokoontumistiloja koskevissa kaavamääräyksissä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alueen pohjoisosaan muodostettava lähivirkistysalue edistää Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA) - viherrakenteen kehityskuvan mukaista alueellisesti kytkeytyneen viherrakenteen toteuttamista, joka tulee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Myös uusien korttelialueiden vihertehokkuusvaatimuksilla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Ramboll Finland Oy on laatinut Vanhan Porvoontien, tulevan Valkoisenlähteentien sekä sähkön ilmajohdon välisestä alueesta luontoselvityksen (RUSO2 työmaan luontoselvitys, 30.11.2023). Se sisältää luontotyyppi-, kasvillisuus-, lahokaviosammal- ja lepakkoselvitykset sekä liito-oravapotentiaalin ja ekologisten yhteyksien tarkastelun.

Asemakaava-alueen kaakkoisosassa tulevan TKT-korttelialueen itäreunassa Vanhaa Porvoontietä vasten on muutamia luonnonsuojelulailla vaarantuneiksi luokitellun (VU) ja luonnonsuojelulailla (74 §) rauhoitetun vuorijalavan taimia (8 kpl) sekä nuoria n. 10 m korkeita puita (2 kpl).

Asemakaava-alueen ja tulevan T-korttelialueen keskiosista löytyi myös erittäin uhanalaisen (EN), rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen itujyväsryhmiä.

Selvitysalueella esiintyy haitallisia vieraslajeja (jättipalsami, jättiputki, komealupiini, kurtturuusu, viitapihlaja-angervo, japanintatar, sahalintatar, kanadanpiisku).

Asemakaavan uusilla korttelialueiden rakentamisen myötä niillä sijaitseva nykyinen puusto poistetaan, kalliot louhitaan sekä lahokaviosammal, vuorijalavat ja haitalliset vieraslajit menetetään. Korttelialueilta menetettävää kasvustoa kompensoidaan edellyttämällä asemakaavamääräyksillä korttelialueilla vihertehokkuusvaatimuksien saavuttamista, olemassa olevan puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan, uuden puuston istuttamista ja karuihin olosuhteisiin soveltuvien luonnonkasvien (mänty, varvut, kuntta, niitty, keto) käyttämistä istutuksissa. Rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 15 % on toteutettava kasvikattoina.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen (Ojala, Honkanen), Uudenmaan ELY-keskuksen (Lumme), Jatke Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n asiantuntijat ovat käyneet em. luontoselvityksen yhdessä läpi 20.12.2023. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan lahokaviosammaleen esiintymä ei ole merkittävä ja sen osalta voidaan soveltaa yleispoikkeamaa lajin suojelusta eikä lajin siirtämiseen toiseen paikkaan ole tarvetta ryhtyä. Vieraslajiperäisten maamassojen hävittämisestä luontoselvityksen tilaaja ja asemakaava-alueelle hanketta maanomistajille suunnitteleva Jatke Oy totesi, että alueen pintamaa tullaan poistamaan ja hävittämään asianmukaisesti. Osapuolet totesivat, että tehtyjen selvitysten perusteella alueella ei esiinny vieraslajien lisäksi sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.

Vaikka lahokaviosammalen siirtäminen toiseen paikkaan ei ole tarpeellista, asemakaavan määräyksillä kuitenkin edellytetään tonttien rakennettavilla osilla olevan lahopuun hyödyntämistä tonttien rakentamattomilla osilla. Asemakaava mahdollistaa lahokaviosammalesiintymän siirtämisen asemakaava-alueella toiseen paikkaan.

Asemakaava ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kallioperän erikoiskohteet

T-korttelialueeksi asemakaavoitettavan alueen rakennusalan keskiosassa sijaitsevat kaksi viborgiittista rapakivilohkaretta (Hakkilankaaren lohkareet) siirretään mahdollisuuksien mukaan asemakaava-alueella uuteen paikkaan tai murskataan.

Rusokallion VL-alueeksi asemakaavoitettavalla alueella sijaitseva viborgiittinen siirtolohkare säilyy.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Rakennetut maanpäälliset rakenteet vaikuttavat tonteilta muodostuvan pohjaveden määrään estämällä veden imeytymistä maaperään. Pohjaveden laatuun suoria vaikutuksia voivat lähinnä aiheuttaa tonteilla tapahtuvaan toimintaan liittyvät onnettomuustilanteet, kuten koneiden rikkoutumiset ja niistä aiheutuvat öljyvahingot.

Pohjavesien suojelu on huomioitu asemakaavan määräyksissä. Asemakaavan määräykset edellyttävät, että alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi. Nykyisen maanpinnan tason alle ei saa rakentaa kellarikerrosta. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Liikennöinti- ja pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella. Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, pohjaveden seurantaohjelma sekä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta. Liikennöinti- ja pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikkojen hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Näiden alueiden hulevesien hallintaan tarkoitetut viivytysaltaat ja painanteet yms. on toteutettava pohjaveden suojausrakenteella.

Asemakaavan uusien korttelialueiden mahdollistama rakentaminen poistaa niiltä puuston ja lisää vettä läpäisemättömän pinnan määrää alueella. Metsäpinta-alan väheneminen vähentää haihduntaa ja imeytymistä ja lisää pintavaluntaa. Lisääntynyt pintavalunta aiheuttaa sateiden aikana eroosion kasvua ja virtaamapiikkejä. Eroosion vaikutuksesta vesistöihin päätyvä kiintoainekuormitus todennäköisesti kasvaa. Asemakaava-alueella päästöjä hulevesiin syntyy lähinnä henkilö- ja raskasajoneuvojen liikenteestä. Suurin osa hulevesissä kulkeutuvista haitta-aineista on sitoutuneena kiintoaineeseen (mm. raskasmetallit). Pintavalunnan kasvun aiheuttamia huleveden laatuhaittoja ehkäistään edellyttämällä tonttien hulevesien viivyttämistä sekä kiintoaineen (mm. hiekan- ja öljynerotus) hallintaa ja tarvittaessa suodattamista. Tonttien vettä läpäisemättömien pintojen määrän kasvu estää veden imeytymistä maaperään ja pohjavedeksi, mitä kompensoidaan edellyttämällä puhtaiden hulevesien imeyttämistä. Tonttien hulevesien hallinnassa ja viivyttämisessä tulee säilyttää alueen nykyinen vesitase ja laatu pinta- ja pohjavesissä, kuten mm. asemakaavan määräykset edellyttävät. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tonteilla. Suodatuksella puhdistetut piha-alueiden hulevedet tulee imeyttää tai johtaa viivyttäen hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

Asemakaava-alueen hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon ja lopulta Keravanjokeen. Asemakaavan vaikutukset Keravanjokeen eivät ole merkittäviä.

AFRY Finland Oy on laatinut asemakaavaa varten pohjavesiselvityksen (Rusokallion kaava-alueen pohjavesiselvitys, Vantaa, 28.9.2023) sekä hulevesiselvityksen (Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys, Vantaa, 16.11.2023)

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna ne lisääntyvät. Asemakaavan korttelialueilta poistetaan nykyinen puusto ja siihen sitoutunut hiili, josta kaikkea ei välttämättä saada kiertoon ja osa siitä päätyy ilmakehään.

Asemakaava edellyttää, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee suosia pääosin vähähiilistä betonia. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa. Asemakaava vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Asemakaava velvoittaa toteuttamaan vähintään 50 % autopaikoista latauspistevalmiudella. Velvoite on tiukempi kuin mitä laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä edellyttää. Vaatimus hillitsee liikenteestä aiheutuvien päästöjen kasvua logistiikkakäyttöön muuttuvalla alueella. Liikenteen päästöjen kasvua hillitään myös edellyttämällä laadukkaasta polkupyöräpysäköintiä sekä vaatimuksella järjestää rakennuksesta luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Asemakaavan korttelialueilla edellytetään vihertehokkuuden tavoitelukujen (T ja TY 0,7; TKT 0,8) saavuttamista, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä siinä määrin kuin se logistiikkakiinteistöllä voi olla mahdollista. Vaaditun vihertehokkuuden saavuttamiseen on vaihtoehtoisia toteutustapoja. Keskeisimpiä keinoja ovat vettä läpäisevien piharakenteiden sekä kasvillisuuden käyttö, tarvittaessa myös kasvillisuuskatot. Valtaosa asemakaavan korttelialueiden nykyisestä

puustosta joudutaan kaatamaan, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy vähitellen puuston kasvaessa.

Asemakaava mahdollistaa jo rakennetun ja nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen nimistöryhmä on 13.5.2025 antanut suojaviheralueelle (EV) nimen Rusokallionreuna, Brunabergskanten.

Alueen muu asemakaavoitettu nimistö (Rusokallio, Hakkilankulma) säilyy ennallaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen vaiheittain mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaava on lainvoimainen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet asemakaavamuutoksen. Se perustuu hakijoiden konsulttina toimineen Arkkitehtiruutu Oy:n viitesuunnitelmaan.

Hakijoiden konsultit:

Jatke Oy:	Mikko Halme, Pia Pesonen
Arkkitehtiruutu Oy:	Riku Aramo
AFRY Finland Oy:	Johanna Pajari, Elina Anttonen
Ramboll Finland Oy:	Riku Kangasniemi, Mikko Jalo, Jani Järvi
A-Insinöörit Oy:	Susanna Hjelm, Timo Huhtala, Muska Mäki
Maanala Oy:	Hannu Takala, Alina Korte

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	suunn.tekn.koordinaattori
	Sari Simonen	suunn.tekn.koordinaattori
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kadut ja puistot:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Taina Toivanen	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
	Tommi Wallenius	ympäristötarkastaja

Kiint.hall./asuminen: Armi Vähä-Piikkiö tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä elokuuta 2025

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	10.6.2025
Kaavan nimi	661000 Rusokallio 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.11.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092 Vantaa
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,3023	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	22,2392
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,0631

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

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

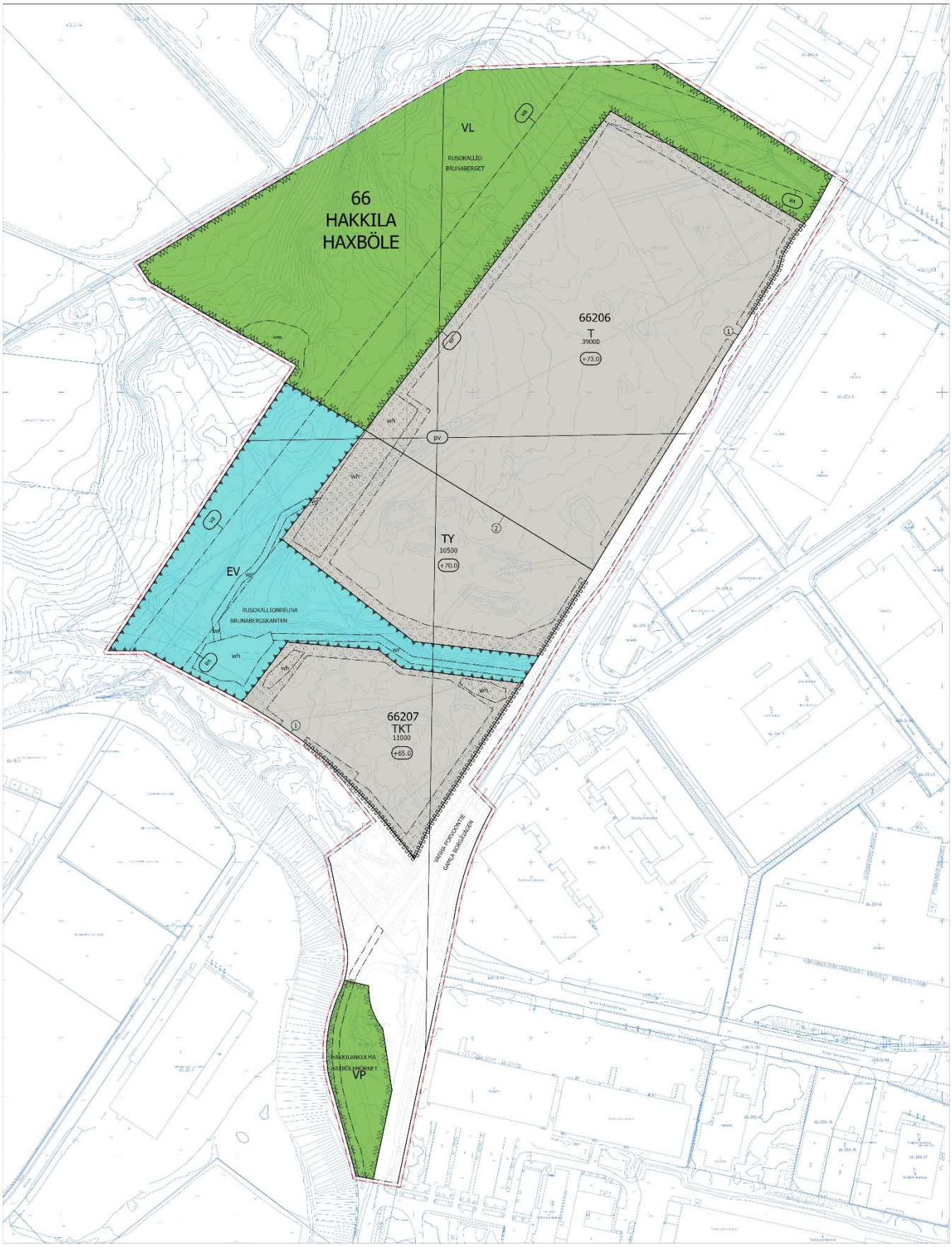
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**25,3023**	**100,00**	**60500**	**0,24**	**22,2392**	**60500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	12,0469	47,6	60500	0,50	12,0469	60500
V yhteensä	7,5122	29,7	0	0,00	6,4267	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5528	10,1	0	0,00	0,5752	0
E yhteensä	3,1904	12,6	0	0,00	3,1904	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

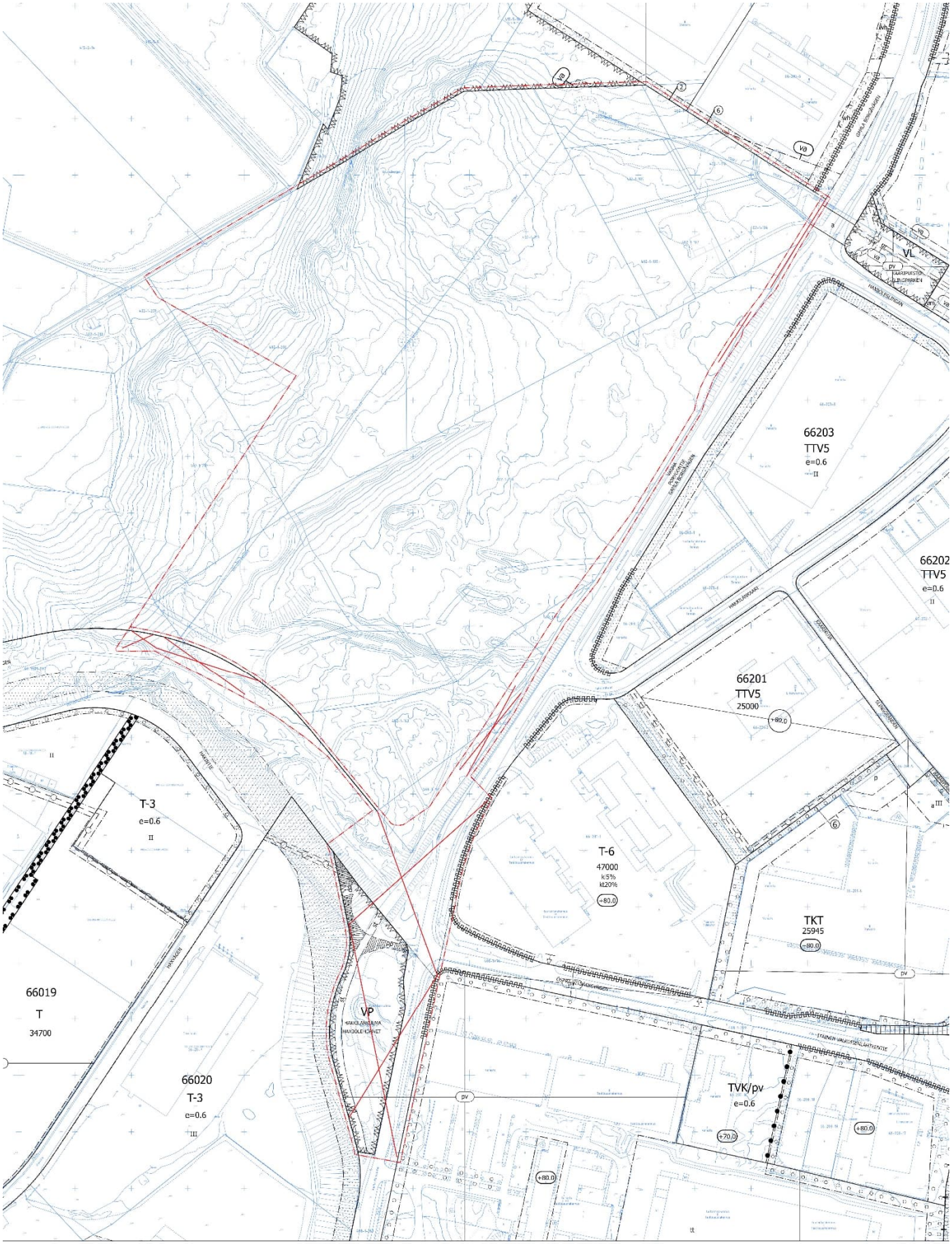
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**25,3023**	**100,00**	**60500**	**0,24**	**22,2392**	**60500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	12,0469	47,6	60500	0,50	12,0469	60500
T	7,1929	59,7	39000	0,54	7,1929	39000
TY	2,7407	22,8	10500	0,38	2,7407	10500
TKT	2,1133	17,5	11000	0,52	2,1133	11000
V yhteensä	7,5122	29,7	0	0,00	6,4267	0
VP	0,6329	8,4	0	0,00	-0,4526	0
VL	6,8793	91,6	0	0,00	6,8793	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5528	10,1	0	0,00	0,5752	0
Kadut	2,5528	100,0	0	0,00	0,5752	0
E yhteensä	3,1904	12,6	0	0,00	3,1904	0
EV	3,1904	100,0	0	0,00	3,1904	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Vantaan kaupunki

Meters
0 50 100 200 300



Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki

0 50 100 200 300 Meters

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
661000	12.8.2025

Vantaan kaupunki

RUSOKALLIO 2

Kaupunginosa 66, HAKKILA

Vanda stad

BRUNABERGET 2

Stadsdel 66, HAXBÖLE

Asemakaava
Kortteli 66206 ja osa korttelia 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Detaljplan
Kvateret 66206 och del av kvarteret 66207 samt gatu-, rekreations- och specialområdena.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 66207 sekä katu,- virkistys- ja erityisalueet.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 66207 samt gatu,- rekreations- och specialområdena.

Tonttijako
Korttelit 66206 ja 66207.

Tomtindelnig
Kvarteren 66206 och 66207.

1:2000

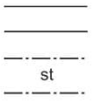
1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto-, toimitila-, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	I kvartersområdet får det byggas industri-, lager-, verksamhets-, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.
	Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 25 % kokonaisrakennusoikeudesta.	På området får byggas kontors- och affärslokaler sammanlagt högst 25 % av den totala byggrätten.
	Enintään 0,77 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.	Högst 0,77 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsänamålet.
	Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Johtoaukealla kasvillisuus tulee valita siten, ettei kasvukorkeus ylitä neljää metriä.	Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas nyttjanderätt omfattar en 25 meter bred ledningsgata och 10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan. Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters avstånd om båda sidorna av kraftledningens mittlinje. Växtligheten i ledningsgatan ska väljas så att vegetationen inte överstiger fyra meter.
	Voimajohtoalueelle (va) sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta.	Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde (va) ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraftledningsägare.
	Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

661000 *2/6*

TKT	**Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri-, lager-och kontorsbygnader.**
	Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	I kvartersområdet får det byggas verksamhets-, kontors-, industri- och lagerbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar som inte orsakar miljöstörningar samt kombinationer av dessa.
	Enintään 3,18 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.	Högst 3,18 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsänamålet.
	Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
TY	**Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**	**Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.**
	Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	I kvartersområdet får det byggas verksamhets-, kontors-, industri- och lagerbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar som inte orsakar miljöstörningar samt kombinationer av dessa.
	Alueelle saa rakentaa toimistotiloja yhteensä enintään 25 % kokonaisrakennusoikeudesta.	På området får byggas kontors- och affärslokaler sammanlagt högst 25 % av den totala byggrätten.
	Enintään 3,33 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.	Högst 3,33 % av den byggda våningsytan får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsänamålet.
	Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
EV	**Suojaviheralue.**	**Skyddsgrönområde.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
1	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
66	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
ITÄ-H	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
66206	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
VANHA PORV	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
39000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
+73.0	**Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.**	**Högsta höjd för byggnadens vattentak.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**

661000 *3/6*



Katu.

Gata.

Suojeltava tie.

Historiallisesti merkittävä tie, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tie varataan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle.

Väg som skall skyddas.

Vägavsnitt av historisk betydelse, vars nuvarande dragning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. Väg reserveras för allmän gång- och cykeltrafik



Tärkeä pohjavesialue.

Viktigt grundvattensområde.



Vaara-alue.

Faroområde.



Hulevesialue.

Dagvattenområde.



Hulevesireitti.

Dagvattenled.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Del av område där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen.

Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, ta bort eller på annat sätt röra området. Om planer som gäller området ska ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET:

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

Korttelialueelle tulee varata ajoneuvoliittymän lähelle tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

I kvartersområdet ska det i närheten av in- och utfarten reserveras utrymme för en transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.

Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får placeras ovanom yttertaket.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisenlähteentien suunnasta.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Gamla Borgåvägen och i kvarter 66207 även från Vitbäcksvägen ska tas i beaktande.

Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara mörka ovanför höjdläget + 55.0.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, reklamanläggningar, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien ja korttelissa 66207 myös Valkoisenlähteentien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen och i kvarter 66207 även mot Vitbäcksvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Vanhan Porvoontien reunassa olevaa nykyistä puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högväxta så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur. Det befintliga trädbeståndet i kanten av Gamla Borgåvägen bör bevaras i mån av möjlighet.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

YMPÄRISTÖMELU

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla tai asumiskäyttöön suunnitellulla alueella (yleiskaavan A ja A/TP) ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

MILJÖBULLER

På VL-områdets gräns i kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 45 dB.

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueella VL-alueen rajalla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

På VL-områdets gräns i kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 50 dB.

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.

Meluesteet on maisemoitava istutuksilla.

Bullerskydd ska anpassas till omgivningen med planteringar.

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 25 dB.

I kontors- och affärslokalers ytterhölje ska ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik- och flygbuller vara minst 25 dB.

Kokoontumistilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

I möteslokalers ytterhölje ska ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik- och flygbuller vara minst 28 dB.

Tieliikenteen melutaso toimisto- ja liiketiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).

Vägtrafikens bullernivå i kontors- och affärslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Tieliikenteen melutaso kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 35 dB (A).

Vägtrafikens bullernivå i möteslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 35 dB (A).

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

BIL- OCH CYKELPLATSER

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Liiketilat 1 ap / 60 k-m².

Affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy.

1 pp / 50 k-m2.

1 cp / 50 m2-vy.

Toimistot 1 ap / 50 k-m².

Kontor 1 bp / 50 m²-vy.

1 pp / 80 k-m².

1 cp / 80 m²-vy .

Tuotantotilat 1 ap / 170 k-m².

Produktionslokaler 1 bp / 170 m²-vy .

1 pp / 400 k-m².

1 cp / 400 m²-vy.

Varastot ja muut 1 ap / 400 k-m².

Lager och övrigt 1 bp / 400 m²-vy.

1 pp / 1200 k-m².

1 cp / 1200 m²-vy.

Vähintään 50 % autopaikoista tulee toteuttaa latauspistevalmius.

Minst 50 % av parkeringsplatserna ska vara utrustade med en laddpunkt.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään 10 % tulee olla säältä suojattuja.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst 10 % vara väderskyddade.

Polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Cykelställ ska vara ramlåsbara.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

MAAPERÄ

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

MARKEN

Markens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska marken saneras innan byggnadsarbeten inleds.

661000 *5/6*

HULE- JA POHJAVEDET

Alueelle ei saa sijoittaa kemikaalivarastoa, jätteidenkäsittelylaitosta tai energiakaivoja. Alueella on kielletty jätteiden ammattimainen käsittely ja varastointi. Nykyisen maanpinnan tason alle ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta, maankaivu ja rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pysyviä pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai virtauksiin. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

Liikennöinti- ja pysäköintialueet, ajoneuvojen huoltopihat sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai toteuttaa pohjavesisuojauksen sisältävällä rakenteella.

Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, pohjaveden seurantaohjelma sekä suunnitelma sammutusvesien hallinnasta.

Korttelialueen hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla. Suodatuksella puhdistetut piha-alueen hulevedet tulee imeyttää tai johtaa viivyttäen hulevesiviemäriin tai avo-ojaan.

Liikennöinti- ja pysäköintialueiden, ajoneuvojen huoltopihojen sekä muuntamon ja jäteastioiden sijoituspaikkojen hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle. Näiden alueiden hulevesien hallintaan tarkoitetut viivytysaltaat ja painanteet yms. on toteutettava pohjaveden suojausrakenteella.

Tonteilla sijaitsevia nykyisiä hulevesipainanteita tulee hyödyntää osana hulevesijärjestelmää. Korttelin 66206 lounaisosassa sijaitseva hulevesipainanne (wh) on osa koko korttelin hulevesijärjestelmää.

Hulevesipainanteet on mahdollisuuksien mukaan toteutettava kasvillisuuspintaisina.

VIHERRAKENTAMINEN

Korttelialueella muodostuvia puhtaita pintamaita tulee hyödyntää korttelialueen viher- ja hulevesirakentamisessa.

Olevaa/poistettavaa puhdasta pintamaata ja maamassoja sekä kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Korttelialueen rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee rakentaa kasvikattoina. Kasvikattojen kasvillisuus tulee yhteensovittaa mahdollisten aurinkopaneeleiden kanssa. Kasvikaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm.

Tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja tarvittaessa istuttaa uutta puustoa.

Istutettavien alueiden viherrakentamisessa käytetään karuihin olosuhteisiin soveltuvia luonnonkasveja, kuten mäntyjä, varpuja, kunttaa ja niittyjä sekä ketoja. Kasvualustoja ei lannoiteta.

Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla.

Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida kerroksellisin istutuksin. Istutuksissa suositellaan osittaista metsitystä, kunttaa tai niittyä sekä myös suurikokoisten puuntaimien käyttöä.

DAG- OCH GRUNDVATTEN

Kemikalielager, avfallshanteringsanläggningar eller energibrunnar får inte placeras på området. I området är det förbjudet att professionellt hantera och lagra avfall. En källarvåning får inte byggas under den nuvarande markytans nivå.

Verksamheten som bedrivs på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet eller dess mängd.

Byggande, dränering, dagvattenhantering, markgrävning och anläggande av byggnader ska utföras så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets höjd eller strömningar. Byggandet får inte ge upphov till skadliga flöden av grundvatten.

Trafik- och parkeringsområden, gårdar för fordonsservice, platsen för transformatorstationen och förvaringsplatserna för sopkärl ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller ska konstrueras med grundvattenskydd.

I samband med bygglovsansökan ska man lägga fram en plan för grundvattenhantering, ett program för grundvattenövervakning samt en plan för släckvattenhantering.

Dagvatten som uppstår i kvartersområdet ska fördröjas på tomten innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen. Dagvattenkonstruktionernas fördröjningsvolym ska vara minst 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Rent takvatten ska infiltreras på tomten. Gårdsområdets dagvatten som renats genom filtrering ska infiltreras eller fördröjas innan det avleds till dagvattenavloppet eller ett öppet dike.

Dagvatten som uppstår i trafik- och parkeringsområden, på gårdar för fordonsservice samt vid transformatorstationen och förvaringsplatserna för sopkärl ska avledas utanför grundvattenområdet genom sand- och oljeavskiljningssystem, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser. Fördröjningsbassänger och sänkor o.dyl. avsedda för hantering av dagvatten som uppstår i dessa områden ska konstrueras med grundvattenskydd.

De nuvarande dagvattensänkorna på tomten ska utnyttjas som en del av dagvattensystemet. Dagvattensänkan (wh) belägen i sydvästra delen av kvarteret 66206 är en del av dagvattensystemet för hela kvarteret.

Dagvattensänkor ska i mån av möjlighet anläggas med vegetationsyta.

GRÖNBYGGANDE

Ren ytjord som uppstår i kvartersområdet ska utnyttjas i kvartersområdets grön- och dagvattenbyggande.

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

Minst 15 % av byggnadernas totala takyta i kvartersområdet ska byggas som växttak. Gröntakenas växtlighet ska samordnas med eventuella solpaneler. Gröntak ska ha ett växtunderlag på minst 60 mm.

I fråga om obebyggda tomtdelar ska man bevara det befintliga trädbeståndet i mån av möjlighet och plantera nya träd vid behov.

Vid grönbyggande i områden som ska planteras används vildväxter som lämpar sig för karga förhållanden som tallar, ris, mår och ängar samt fält. Växtunderlagen gödlas inte.

Murket trä på delar av en tomt som ska byggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten.

Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar som bildar skikt. I planteringarna rekommenderas partiell beskogning, mår eller äng samt också användning av storleksmässigt stora trädplantor.

HIILINEUTRAALISUUS

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee suosia pääosin vähähiilistä betonia. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Koko rakennuksen vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiakulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

TONTTIJAKO

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

KLIMATNEUTRALITET

Byggandet ska vara hållbart ur ett livcykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot klimatneutralitet. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, långlivade och lätta att underhålla samt återvinningsbara. I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong föredras. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område ska 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	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Tuloskortti

Päivämäärä 11.6.2025

Osoite ja kaupunginosa Vanha Porvoontie 252, Hakkila

Kaavan numero ja kortteli 661000_Rusokallio 2 / T

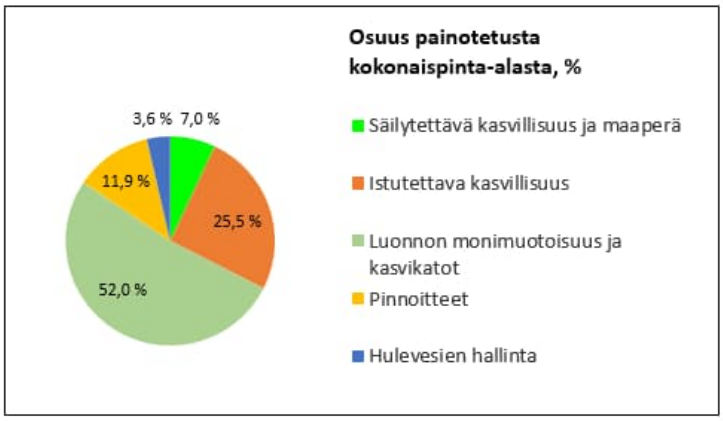
Vihertehokkuuslaskelma

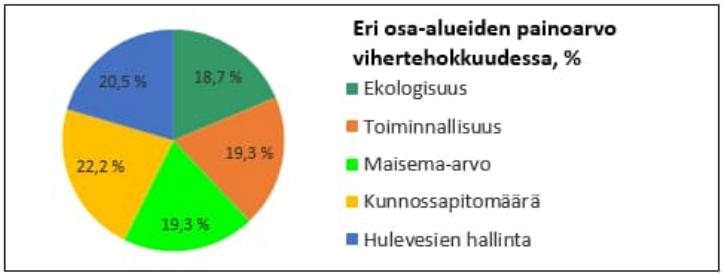
Viher-tehokkuus	0,7
Tavoiteluku	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7
Istutettava kasvillisuus	4	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	2	3
Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	**12**	**36**

Hulevesimäärä m^3	
414,8	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
414,8	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	416,5
Läpäisemättömän pinnan osuus	
35 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Päivämäärä 11.6.2025

Osoite ja kaupunginosa Vanha Porvoontie 252, Hakkila
Kaavan numero ja kortteli 661000_Rusokallio 2 / TY

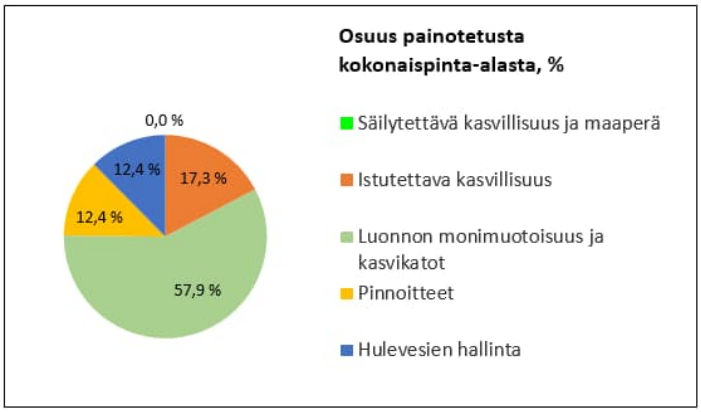
Vihertehokkuuslaskelma

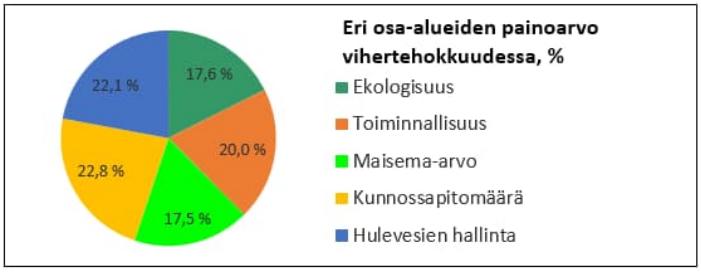
Viher-tehokkuus	1,0
Tavoiteluku	0,7

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Hulevesimäärä m^3	
135,2	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m^3	
135,2	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	929,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
41 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

(•) KAAVAVAIHE
( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Tuloskortti

Päivämäärä 25.10.2024

Osoite ja kaupunginosa Vanha Porvoontie 252, Hakkila
Kaavan numero ja kortteli 661000_Rusokallio 2 / TKT

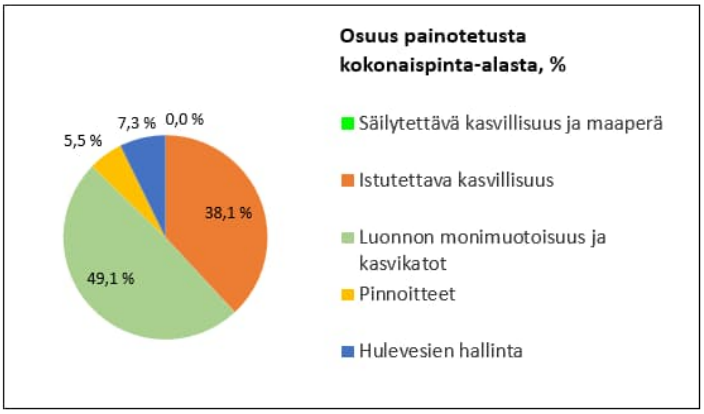
Vihertehokkuuslaskelma

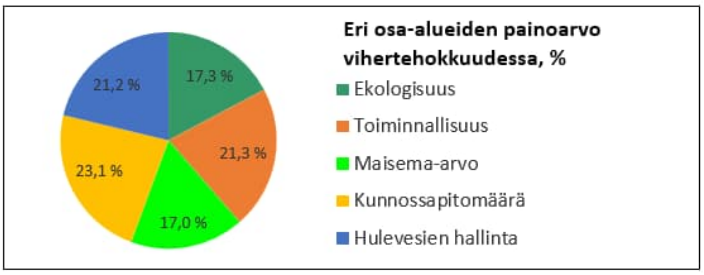
Viher-tehokkuus	0,8
Tavoiteluku	0,8

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Hulevesimäärä m^3	
105,3	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m^3	
105,3	
Jää viivyttämättä m^3	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m^3
0,0	395,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
31 %	





LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

(•) KAAVAVAIHE
( ) RAKENNUSLUPAVAIHE

Vastaanottaja
Jatke Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
30.11.2023

RUSO2 TYÖMAA
LUONTOSELVITYS



LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

RUSO2 TYÖMAA
LUONTOSELVITYS

Projekti	**RUSO2 työmaan luontoselvitys**
Vastaanottaja	**Jatke Oy**
Asiakirjatyyppi	**Raportti**
Versio	**2**
Päivämäärä	**30.11.2023**
Laatija	**Riku Kangasniemi, Mikko Jalo ja Jani Järvi**
Tarkastaja	**Laura Ahopelto**
Kannen kuva	**Louhikkoista metsää selvitysalueella. Kuva: Riku Kangasniemi.**

Ramboll
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 ESPOO

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201

Confidential

Sisältö

1.	**Johdanto**	3
2.	**LEPAKOIDEN EKOLOGIA JA SUOJELU**	5
2.1	**Yleisimmät lepakkolajit Suomessa**	5
2.2	**Lepakoiden suojelua koskeva lainsäädäntö**	5
2.3	**Lepakoiden käyttämien alueiden luokittelu**	6
3.	**Aineisto ja menetelmät**	7
3.1.1	**Lähtötietoaineisto ja aiemmat selvitykset**	7
3.2	**Selvitysalue**	7
3.3	**Selvitysmenetelmät**	8
3.3.1	**Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys**	8
3.3.2	**Lepakkoselvitys**	8
3.3.3	**Lahokaviosammalselvitys**	9
3.3.4	**Liito-oravapotentiaalin tarkastelu**	10
3.3.5	**Ekologisten yhteyksien tarkastelu**	10
4.	**Tulokset**	11
4.1	**Luontotyypit**	11
4.2	**Kasvilajisto**	18
4.2.1	**Huomionarvoiset kasvilajit**	18
4.2.2	**Vieraslajit**	20
4.3	**Lepakkoselvitys**	21
4.3.1	**Lepakkoalueet**	23
4.4	**Lahokaviosammalselvitys**	25
4.5	**Muut huomionarvoiset lajihavainnot**	29
4.6	**Selvitysalueen liito-oravapotentiaali**	29
4.7	**Selvitysalueen ekologiset yhteydet**	29
5.	**Yhteenveto ja suositukset**	31
6.	**Lähteet**	34

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Raportissa käytetyt lyhenteet:

rauh. = rauhoitettu, luonnonsuojelulailla rauhoitettu eliölaji
luontodir. = EU:n luontodirektiivin II ja/tai IV a -liitteen laji
lsl = luonnonsuojelulaki 9/2023
vl = vesilaki 587/2011
ml = metsälaki 1093/1996
CR = äärimmäisen uhanalainen, uhanalaisuusluokka
EN = erittäin uhanalainen, uhanalaisuusluokka
VU = vaarantunut, uhanalaisuusluokka
NT = silmälläpidettävä, uhanalaisuusluokka

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

1. Johdanto

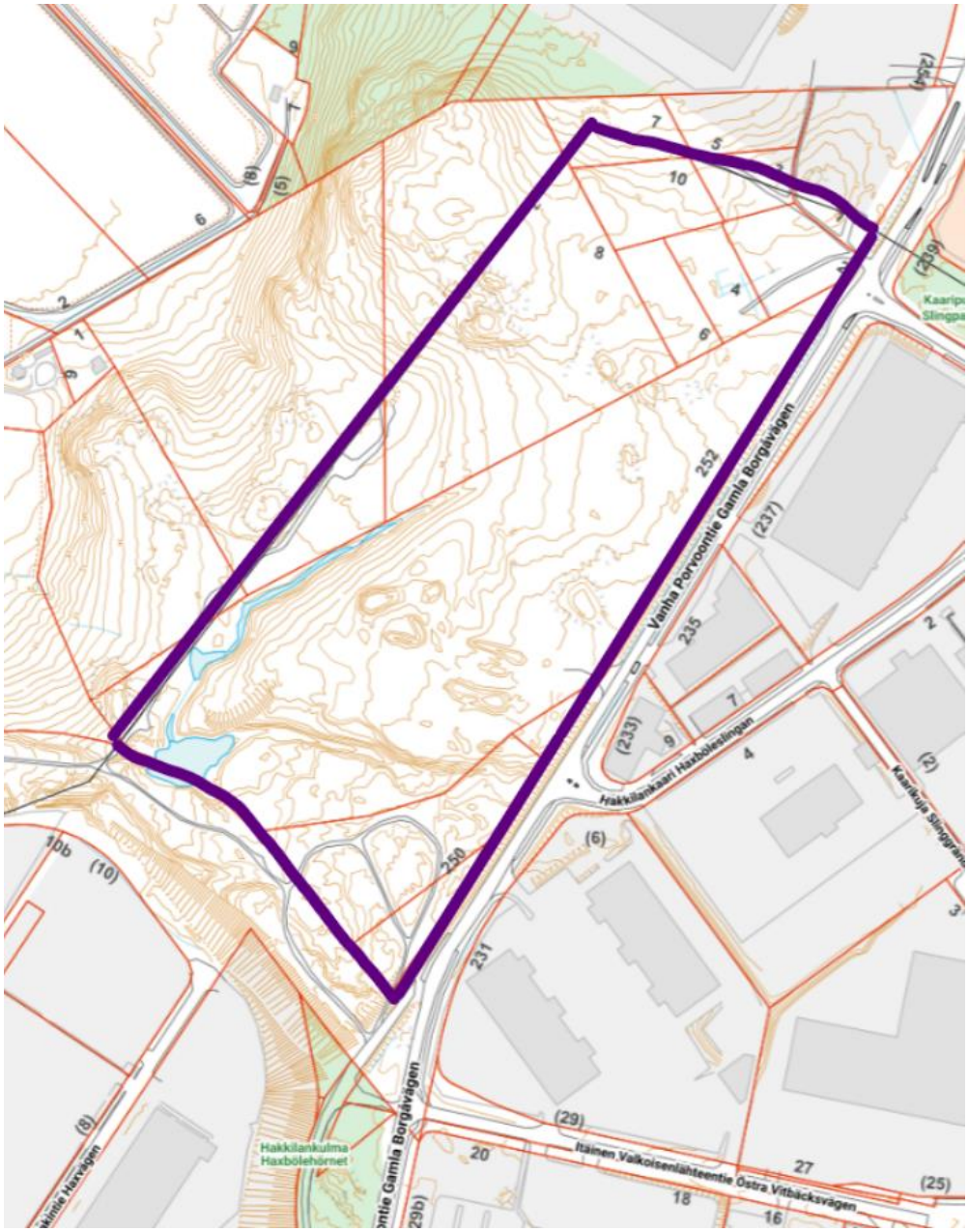
RUSO2 työmaa on Vantaan Hakkilassa sijaitseva raakamaa/tonttialue (Kuvat 1 ja 2), jota on tarkoitus kehittää varasto- ja tuotantorakennusalueeksi. Alueen kaavoitustyötä varten alueella tehtiin luontotyyppi-, kasvillisuus-, lahokaviosammal- ja lepakkoselvitykset sekä liito-oravapotentiaalin ja ekologisten yhteyksien tarkastelu. Luontoselvitysten tarkoituksena on lähtötietojen ja maastokartoitusten perusteella arvioida alueen luonnonympäristön yleispiirteet ja selvittää luontoarvoiltaan merkittävät kohteet, jotta ne voidaan huomioida maankäytön suunnittelussa.

Tässä raportissa esitellään kesällä ja syksyllä 2023 tehdyn luontoselvityksen tulokset. FM biologi Riku Kangasniemi on vastannut lepakkoselvityksestä ja luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksestä. FM biologi Mikko Jalo on vastannut lahokaviosammalselvityksestä. FM biologi Jani Järvi, Kangasniemi ja Jalo ovat vastanneet raportoinnista ja FM, luontokartoittaja EAT Laura Ahopelto laadunvarmistuksesta.



Kuva 1. Hankealueen sijoittuminen Vantaalla merkittynä sinisellä pisteellä. Karttaleike: Maanmittauslaitos.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 2. Selvitysalue liilalla rajattuna. Kuva: Jatke Oy.

2. LEPAKOIDEN EKOLOGIA JA SUOJELU

Suomessa on tavattu 13 lepakkolajia, joista yleisimpiä ovat pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*), vesisiippa (*Myotis daubentonii*), viiksisiippa (*Myotis mystacinus*), isoviiksisiippa (*Myotis Brandtii*) ja korvayökkö (*Ple-cotus auritus*). Hämäräaktiivisina lajeina lepakot jättävät päivälepopaikkansa auringon laskeuduttua ja palaavat sinne ennen auringon nousua. Lepakoiden elintavat vaihtelevat eri vuodenaikoina, ja samalla vaihtelevat myös niiden esiintymisalueet. Lepakoiden suojelun kannalta on oleellista selvittää saalistusalueiden sekä lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen. Lisäksi on tarkasteltava pääasiallisia kulkuyhteyksiä em. kohteiden välillä (SLTY 2023).

Lepakot ovat pitkäikäisiä ja lisääntyvät hitaasti; yleensä syntyy vain yksi poikanen vuodessa. Niinpä saalistusalueiden ja päiväpiilojen katoaminen tai lepakoihin kohdistuvat voimakkaat häiriöt voivat olla paikalliselle populaatiolle kohtalokkaita.
Lepakot käyttävät ravinnokseen hyönteisiä. Useimmat lajit tarvitsevat suojaisia kulkureittejä päiväpiilon ja saalistusalueen välillä, jolloin aukeat alueet voivat muodostaa kulkuesteen. Pohjanlepakko ja vesisiippa pystyvät ylittämään helposti aukeitakin alueita. Imettävät ja kantavat naaraat saalistavat päiväpiilonsa lähellä, mutta saalistusalue voi olla kilometrienkin päässä päiväpiilosta. Vaihtelua kuitenkin esiintyy, ja etäisyydet saattavat olla vain joitain satoja metrejä. Ruuan määrä ja sijainti ohjaavat saalistuskäyttäytymistä, joten hyönteisten kannalta otolliset alueet ovat todennäköisesti myös lepakkojen suosiossa. Myös valaistus voi vaikuttaa lepakoiden käyttämiin alueisiin ja kulkuyhteyksiin. Valaistuksen aiheuttama häiriö riippuu sekä lepakkolajista että valaistuksen laadusta. (Lappalainen & Karhilahti 2003, SLTY 2023).

2.1 Yleisimmät lepakkolajit Suomessa

Pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*), on Suomen lepakoista yleisin ja laajalle levinnein. Pohjanlepakko on vahva lentäjä – se lentää usein 5–10 metrin korkeudessa – ja suosii melko avaria maisemia. Se ei yleensä puikkelehdi lehvästössä vaan lentelee mieluusti pihoissa tai teiden varsilla, jopa kaupunkimaisemassa katulampun valossa. Päiväpiilonaan se suosii erityisesti rakennuksia. Se talvehtii usein yksin tai muutaman lajitoverin kanssa varsin viileissä oloissa luolissa, louhikoissa, kellarissa tai muussa sopivassa paikassa.

Viiksisiippoja on useita hyvin samankaltaisia lajeja. Isoviiksisiipan (*Myotis brandtii*) ja viiksisiipan (*Myotis mystacinus*) pystyy erottamaan vain anatomisten rakenteiden perusteella. Viiksisiippalajit saalistavat mieluiten metsäisissä maisemissa. Ne pystyttelevät poissa aukeilta alueilta ja karttavat valoisia alueita. Viiksisiippojen päiväpiilo voi löytyä rakennuksista ja talviasumus luolasta.

Vesisiippa (*Myotis daubentonii*) saalistaa pääasiassa surviaissääskiä veden pinnasta, mutta laji voi saalis-taa myös lehti- ja sekametsien aukkopaikoilla. Vesisiippojen mieluisinta elinympäristöä ovat metsät, joissa on pienipiirteisiä vesistöjä ja kosteikoita. Ne välttävät valoisia alueita, joilla ne voivat joutua petojen saaliiksi. Öiden pimentyessä ne saalistavat pimeiden rantojen lisäksi myös avoimilla alueilla veden pinnan lähellä. Voimakas tuuli häiritsee saalistamista veden pinnalta. Vesisiipan talvipiiloina ovat usein kosteat luolat, joissa se talvehtii lajitoveriensa kanssa.

Korvayökkö (*Plecotus auritus*). Korvayökön voi hyvissä olosuhteissa tunnistaa jopa lennosta, sillä sen korvat ovat todella pitkät, noin puolet eläimen ruumiin pituudesta. Laji on erikoistunut tarkkaan kuunteluun ja taidokkaaseen lentoon. Laji suosii elinympäristönään sekä metsiä että kulttuuriympäristöjä. Korvayökön päiväpiilon voi löytää rakennuksista, ja esimerkiksi vanhojen kirkkojen katonrajassa asustelevia yhdyskuntia tunnetaan.
Kartoitusalueella voi esiintyä myös muita lepakkolajeja kuin yllä mainittuja.

2.2 Lepakoiden suojelua koskeva lainsäädäntö

Suomessa esiintyvät lepakkolajit on listattu EU:n luontodirektiivin (92/43/EEC) liitteessä IV(a). Kaikki Suomessa esiintyvät lepakot ovat siten suojeltuja luonnonsuojelulain (9/2023) 78 §:n nojalla. Lain mukaan lajien tappaminen, pyydystäminen ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä. Suomi liittyi vuonna 1999 Euroopan lepakoidensuojelusopimukseen (EURO-BATS 1991). Sopimus velvoittaa huolehtimaan lepakoiden suojelusta lainsäädännön kautta ja säilyttämään ja suojelemaan lepakoille merkittäviä ruokailualueita. Luonnonsuojelulain 4 §:n mukaan ”*Sen lisäksi, mitä tässä laissa säädetään, Suomea*

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

velvoittavissa kansainvälisissä sopimuksissa määrätään luonnon ja luonnonvaraisten eliölajien suojelusta". Lisäksi lepakot ovat rauhoitettuja luonnonsuojelulain 8. luvun yleisten rauhoitussäännöksien (§ 68, 69 ja 70) mukaan.
Luonnonsuojelulain 83 §:n mukaan 78 §:n määräyksistä voidaan poiketa vain "*jos siitä ei ole haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säilyttämiselle tai sen saavuttamiselle*". Lisäksi poikkeamisen tulee olla ainoa tyydyttävä ratkaisu ja poikkeus voidaan hyväksyä vain tiettyjä 83 §:ssä mainittuja tarkoituksia varten. Lupa kiellosta poikkeamiseen on haettava paikallisen ELY-keskuksen ympäristöviranomaiselta, joka voi poikkeustapauksessa myöntää luvan, mikäli perusteiden arvioidaan täyttyvän.

2.3 Lepakoiden käyttämien alueiden luokittelu

Maankäytön suunnittelussa lepakoiden käyttämät alueet luokitellaan Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeistuksen (SLTY 2023) mukaan seuraavasti:

Luokka I: Lisääntymis- tai levähdyspaikka
- Ehdottomasti säilytettävä, häirintä tai heikentäminen luonnonsuojelulaissa kielletty
- Hävittämiselle tai heikentämiselle haettava lupa paikalliselta ELY-keskukselta
- Suunnittelussa tulisi huomioida paikkaan liittyvät reitit ja ruokailualueet

Luokka II: Tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti
- Alue, jolla saalistaa monta lajia ja/tai merkittävä määrä yksilöitä
- Maankäytössä huomioitava alueen arvo lepakoille (EUROBATS)
- Todettu tai todennäköinen siirtymäreitti: jos reitti katkaistaan, tulisi toteuttaa korvaava reitti
- Tulisi huomioida alueelle johtavat mahdolliset reitit, alueen läheisyydessä sijaitsevat potentiaaliset lisään-tymispaikat ja siirtymäreittien päissä olevat saalistusalueet

Luokka III: Muu lepakoiden käyttämä alue
- Lepakoiden käyttämä alue, laji/tai yksilömäärä pienempi
- Maankäytössä mahdollisuuksien mukaan huomioitava alueen arvo lepakoille
- Ei mainittu luonnonsuojelulaissa eikä suoranaisia suosituksia EUROBATS-sopimuksessa

Suomen Lepakkotieteellinen Yhdistys ei lepakkokartoitusohjeessaan (2023) yksisanaisesti määrittele yksilö- tai lajimääriä, minkä perusteella alue, jolla lepakoita esiintyy, kuuluisi luokkaan II tai III. Yleisenä käytäntönä selvyyden ja raportoinnin yhtenäisyyden vuoksi, Ramboll Finland Oy määrittelee luokkaan II kuuluvaksi sellaiset alueet, joilla havaitaan enemmän kuin yksi laji ja/tai viisi yksilöä saalistamassa vähintään kahdella kartoituskerralla. Luokkaan III määritellään alueet, joilla samalla alueella saalistaa yksi laji ja 2–4 yksilöä vähintään kahdella kartoituskerralla. Yksittäisten lepakoiden saalistus- tai havaintoalueita ei rajata, ellei aluetta jostain muusta syystä voida pitää merkittävänä, esimerkiksi merkittävänä siirtymäreittinä.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

3. Aineisto ja menetelmät

3.1.1 Lähtötietoaineisto ja aiemmat selvitykset

Alueelta ei ollut tiedossa aiempia luontoselvityksiä. Selvityksen lähtötietoina käytettiin Suomen Lajitietokeskuksen tietokannan havaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2023). Lisäksi selvitysten lähtötietona käytettiin suunnitelmarajauksia, ilmakuvia ja muuta olemassa olevaa avointa paikkatietoa mm. ympäristöhallinnon tietokannoista.

3.2 Selvitysalue

Luontoselvityksessä tarkasteltava alue on suunniteltu kaava-alue (Kuva 3). Selvitysalueen pinta-ala on n. 70 ha.



Kuva 3. Selvitysalue ilmakuvassa.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

3.3 Selvitysmenetelmät

Maastokäynneillä alueen yleispiirteet ja havaitut huomionarvoiset selvityskohteet dokumentoitiin valokuvaamalla sekä kirjaamalla ylös sanallisesti niitä koskevat keskeiset tiedot. Kohteet kirjattiin ylös GPS-paikantimella varustetulla tablettitietokoneella Field Maps -paikkatietosovellukseen.

Luontotyyppien ja lepakkoselvitysten yhteydessä havaittujen huomioitavien alueiden osalta tuotettiin aluerajaukset. Lajihavainnot kerättiin piste- tai aluerajauksina.

Selvitysmenetelmät perustuvat Suomen ympäristökeskuksen oppaaseen luontoselvityksistä (Mäkelä & Salo 2021) ja muihin alan yleisen käytännön mukaisiin menetelmiin.

3.3.1 Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys tehtiin yhdellä maastokäynnillä 9.8.2023. Luontotyyppiselvityksessä selvitysalueelta kartoitettiin ja rajattiin alueen luontotyypit. Luontotyyppiselvityksen yhteydessä alueelta kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 64 §:n suojellut luontotyypit, metsälain 10 § tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt ja vesilain 2. luvun 11 § mukaiset luontotyypit. Luontotyyppikohteista arvioitiin niiden luonnontilaisuutta ja edustavuutta.

Luontotyyppiselvityksen yhteydessä merkittiin ylös selvitysalueen mahdolliset uhanalaisten, silmälläpidettävien tai rauhoitettujen kasvilajien sekä vieraskasvilajien ja muiden mahdollisten huomionarvoisten kasvien havainnot.

3.3.2 Lepakkoselvitys

Selvitysalueella suoritettiin lepakkokartoitukset kesä-elokuussa, eli lepakoiden lisääntymiskaudella. Kartoitus suoritettiin aktiividetektorin avulla maastotyönä, jolloin saatiin selville alueella esiintyvät lajit/lajiryhmät ja voitiin arvioida alueen käyttöaste.

Lepakoiden havainnointiin käytettiin ultraääni-ilmaisinta (Batbox Griffin sekä Anabat Scout), jolla pystytään havainnoimaan lepakoiden päästämät kaikuluotausäänet maastossa ja tarvittaessa tallentamaan ääniä myöhempää tarkistusta varten. Samalla lepakoista pyrittiin tekemään myös näköhavaintoja. Havaintojen sijainnit merkittiin ylös tablettitietokoneella Field Maps -paikkatietosovellukseen. Suuntaa antava kartoitusreitti on esitetty kuvassa 4. Kartoituskerroilla alueella kuljettiin myös viivan kuvastaman reitin ulkopuolella eri puolilla aluetta.

Lepakoiden esiintymistä selvitettiin selvitysalueella yöaikaan aktiividetektorin avulla kolmella yöllisellä maastokäynnillä 21.–22.6., 20.–21.7. ja 17.–18.8.

Sääolosuhteet olivat kaikilla käyntikerroilla lepakoiden selvittämiseen hyvin soveltuvat:

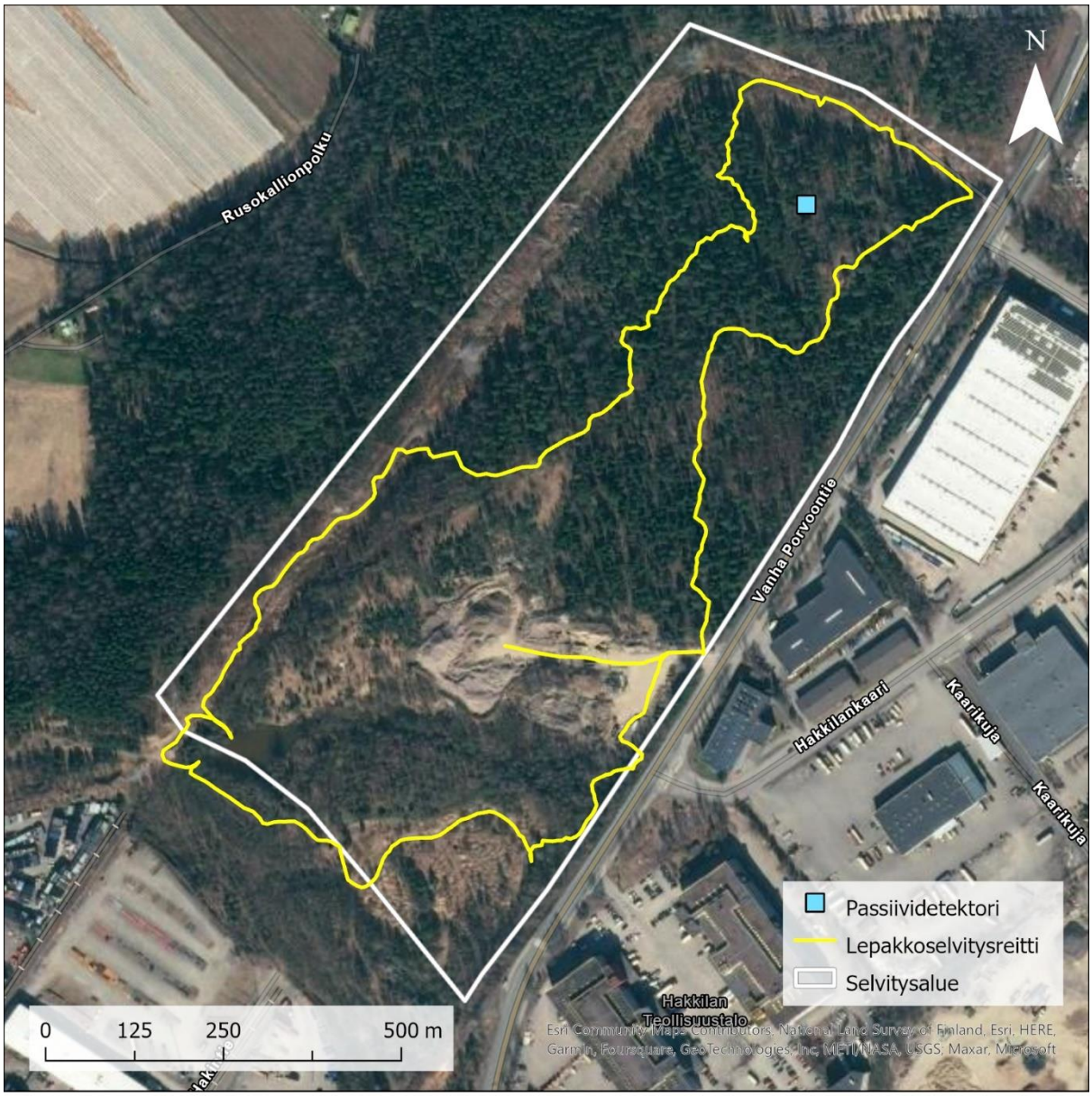
- 21.–22.6. lämpötila 17–24 °C, lähes pilvetöntä, hyvin heikkoa tuulta. Selvitys tehtiin klo 22–00.*
- 20.–21.7. lämpötila oli 12–16 °C, selkeää, heikkoa tuulta. Selvitys tehtiin klo 22–02.
- 17.–18.8. lämpötila oli 13–20 °C, selkeää, hyvin heikkoa tuulta. Selvitys tehtiin klo 21–01.

*Kesäkuun selvityskerta jouduttiin keskeyttämään terveydellisistä syistä aiottua aiemmin. Selvitysalue kierrettiin kuitenkin kertaalleen kokonaan.

Selvityskerroilla laskettiin havaintojen lukumäärä ja pyrittiin tunnistamaan lepakot lajilleen jo maastossa. Havaintojen määrä ei kerro suoraan yksilömäärästä, sillä sama liikkeellä oleva yksilö on voitu havaita toistuvasti.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Aktiivikartoituksen lisäksi selvitysalueelle asennettiin heinäkuun selvityskerralla passiividetektori tallentamaan ohilentävien lepakoiden ääniä. Passiividetektori noudettiin maastosta elokuun lepakkoselvityskerran yhteydessä. Passiividetektorin äänitteet tarkastettiin jälkikäteen tietokoneella Anabat Insight -ohjelmistoa hyödyntäen.



Kuva 4. Suurpiirteinen kuvaus lepakkoselvityksessä käytetystä reitistä sekä passiividetektorin sijaintiFA. Alueella liikuttiin myös reittiviivan ulkopuolella kartoituskerroilla.

3.3.3 Lahokaviosammalselvitys

Selvitysalueella ei ole tehty aiemmin lahokaviosammalselvitystä, eikä selvitysalueelta ole lahokaviosammalhavaintoja Suomen Lajitietokeskuksen tietokannassa (2023). Vantaan kaupungin tilaamassa lahokaviosammaleen suojelusuunnitelmassa (Manninen & Nieminen 2020) osa selvitysaluetta on määritelty ilmakuvien, puustotietojen ja muiden taustatietojen perusteella potentiaalisesti lahokaviosammaleelle soveltuvaksi alueeksi.

Maastokäynnillä lahokaviosammaleen esiintyminen alueella selvitettiin etsimällä lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä ja itujyväsryhmiä lajille soveltuvilta pitkälle lahonneilta maapuilta ja kannoilta. Havaitut itiöpesäkkeet ja itujyväsryhmät sekä lajille soveltuvat alueet ja esiintymien ydinalueet kirjattiin ylös.

3.3.4 Liito-oravapotentiaalin tarkastelu

Selvitysalueen liito-oravapotentiaalin tarkastelun lähtöaineistoina toimivat Vantaan kaupungin karttapalvelun aineistot sekä Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy 2022). Maastossa tarkasteltiin selvitysalueen metsää liito-oravan elinympäristöpotentiaalin kannalta muiden selvitysten yhteydessä. Alueelle ei tehty varsinaista liito-oravaselvitystä, koska liito-oravaa ei vielä esiinny Itä-Vantaalla (Ramboll Finland Oy 2022).

3.3.5 Ekologisten yhteyksien tarkastelu

Selvitysalueen ekologisten yhteyksien tarkastelun lähtöaineistona käytettiin ilmakuvia, Vantaan kaupungin karttapalvelun aineistoja, maakuntakaavan aineistoja sekä maastokäynneillä tehtyjä havaintoja.

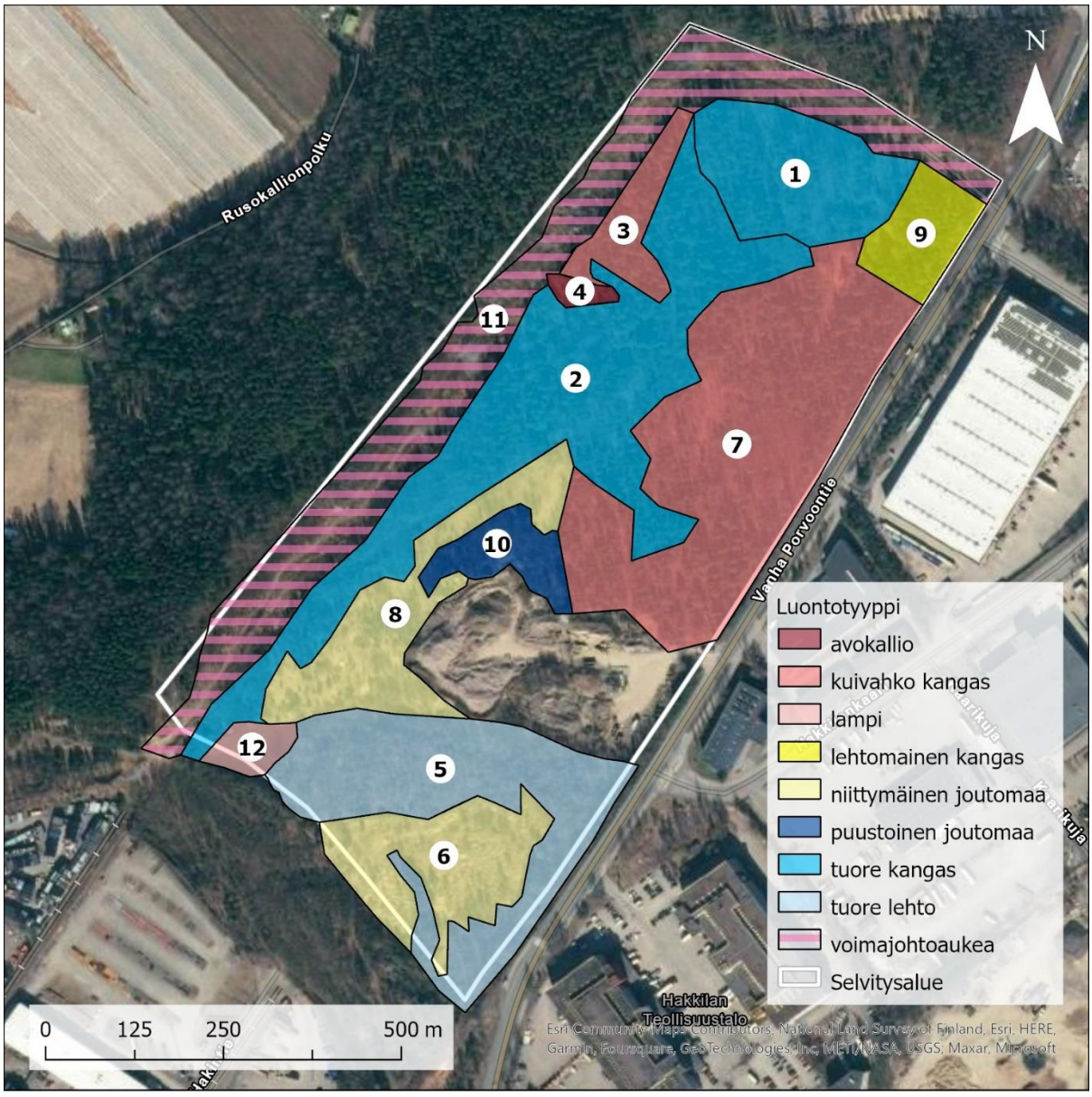
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

4. Tulokset

Selvitysalue koostuu pääosin nuorista talousmetsistä sekä täyttömaalle syntyneistä joutomaa-alueista. Alueelta havaittiin kuitenkin joitakin huomionarvoisia lajeja. Kaikki selvitysten tulokset on esitelty seuraavissa alaluvuissa. Selvitysalueen keskiosassa sijaitsee jonkinlainen varastointi- ja työmaa-alue. Kyseistä aluetta ei käsitellä luontotyyppinä tässä selvityksessä alueen jatkuvan ihmistoiminnan vuoksi.

4.1 Luontotyypit

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen perusteella selvitysalueen metsät ovat pääosin tuoretta ja kuivahkoa kangasta. Metsiä on käsitelty metsäntaloudellisista lähtökohdista ja ne ovat rakenteeltaan tasaikäisiä ja melko vähälahopuustoisia. Paikoin kuitenkin on maapuita. Intensiivisen metsätalouskäytön vuoksi selvitysalueen metsät eivät ole edustavia luontotyyppinsä edustajia. Kaikki luontotyyppikuviot on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Selvitysalueen luontotyyppikuviot.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee tuoreen kankaan kuvio (kuvio 1), jonka puusto on melko varttunutta (kuva 6). Valtapuina kuviolla on kuusi ja mänty ja kenttäkerrosta hallitsee mustikka. Tästä kuviosta lounaaseen sijaitsee puustoltaan nuorempi kuvio 2, joka on myös tuoretta kangasta (kuva 7). Valtapuina ovat rauduskoivu, pihlaja, mänty ja kuusi, kenttäkerroksen valtalajeina taas mustikka ja sananjalka. Kuvion eteläosassa rauduskoivua kasvaa enemmän. Kuvio 2 on puustoltaan hyvin tiheää.



Kuva 6. Kuvion 1 muuta selvitysaluetta varttuneempaa metsää.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 7. Kuvion 2 nuorta talousmetsää.

Kuvioiden 1 ja 2 länsipuolella sijaitsee kuvio 3, joka on puustoltaan hieman vaihtelevan ikäistä männikköä ja kasvupaikkatyypiltään kuivahkoa kangasta (kuva 8). Kenttäkerroksen valtalajeja ovat puolukka, mustikka ja kanerva. Lahopuuta kuviolla on niukasti. Kuvion 3 eteläpuolella sijaitsee pieni avokallioalue (kuvio 4), jolla kasvaa mm. mäkitervakkoa ja kalliokieloa sekä muita avokallioiden kasveja (kuva 8).



Kuva 8. Nuorta männikköä kuviolla 3.



Kuva 9. Kuvion 4 avokalliota.

Selvitysalueen eteläreunassa sijaitsee kuvio 5, joka on kasvupaikkatyypiltään tuoretta keskiravinteista lehtoa (kuva 10). Valtapuina kuviolla kasvavat haapa, rauduskoivu ja raita. Kenttäkerroksessa valtalajeja ovat keltamo, kyläkellukka, oravanmarja, vuohenputki ja jättipalsami. Lehtokuvio on lajistoltaan selkeästi kulttuurivaikutteinen ja puusto on iältään melko nuorta. Kuvion pohjoisosassa kulkee syvä oja, jonka vesi on jätevesisienen ja mahdollisesti jonkin muun aineksen värjäämää. Lehto on syntynyt täyttömaa-alueelle. Kuvio ei ihmisvaikutteisuutensa ja nuoren ikärakenteensa vuoksi täytä metsälain 10 §:n määritelmää luonnontilaisesta tai sen kaltaisesta.



Kuva 10. Tuoretta lehtoa kuviolla 5.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Kuvion 5 eteläpuolella sijaitsee niin ikään täyttömaa-alueelle syntynyttä niittymäistä joutomaata (kuvio 6, kuva 11). Kasvillisuuden valtalajit ovat niittyjuola, pelto-ohdake, nokkonen ja vadelma. Myös haitallisia vieraslajeja, kuten komealupiinia ja viitapihlaja-angervoa, esiintyy.



Kuva 11. Avointa ja niittymäistä joutomaakasvillisuutta kuviolla 6.

Kuvio 7 kattaa suuren osan selvitysalueen itäosasta (kuva 12). Se on kasvupaikkatyypiltään kuivahkoa kangasta, jossa valtalajeja ovat mänty ja rauduskoivu sekä puolukka ja kanerva. Puusto on iältään pääosin melko nuorta, mutta kuviolla on kuitenkin jonkin verran vanhoja ylispuumäntyjä. Alueella on kolme pienialaisia kalliopaljastumaa, mutta varsinainen kalliokasvillisuus näiltä pääosin puuttuu. Kuviolla on vain vähän lahopuuta ja se on selkeästi metsätalouskäytön muovaama.



Kuva 12. Yksi kuvion 7 kallioisemmista kohdista, jolla vanhoja ylispuita. Taustalla kuvion tavanomaisempaa puustoa.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Kuvio 8 sijaitsee alueen lounais-keskiosassa ja käsittää täyttömaa-alueelle syntynyttä pääosin avointa ja niittymäistä joutomaata (kuva 13). Kuviolla on jonkin verran pensaita ja pieniä puuryhmiä. Vieraslajeja esiintyy runsaasti. Valtalajeja ovat niittyjuola, hietakastikka, vuohenputki, komealupiini, nokkonen ja pelto-ohdake.



Kuva 13. Niittymäistä joutomaa-aluetta kuviolla 8.

Alueen koillisosassa on lehtomaisen kankaan kuvio (9), jolla puusto on pääosin varttunutta kuusikkoa. Tämäkin kuvio on metsätalouden piirissä, tasaikäinen ja vähän lahopuuta sisältävä.

Kuvio 10 sijaitsee alueen keskiosassa ja käsittää puustoista joutomaata täyttömaa-alueella. Valtapuuna kasvaa nuoria mäntyjä ja kenttäkerrosta hallitsevat nokkonen ja niittyjuola. Kuvio ei kenttäkerroksen kasvillisuuden osalta vastaa mitään metsätyyppiä.

Kuvio 11 käsittää selvitysalueen pohjois- ja itäpuolella kulkevan voimajohtoaukean (kuva 14). Voimajohtoaukean reunoilla kasvaa runsaasti matalaa lehtipuutaimikkoa sekä pajupensaita. Aukealla kulkee myös polku, jonka varsilla kasvaa erilaisia ruohoja ja heiniä. Vieraslajeista kuviolla esiintyy mm. runsaasti kanadanpiiskua ja komealupiinia.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 14. Kuvion 11 voimajohtoaukeaa.

Kuvio 12 on selvitysalueen lounaisnurkassa sijaitseva lampi, joka on syntynyt ihmistoiminnan vaikutuksesta (kuva 15). Lammen rannat ovat monin paikoin suurikokoista louhikkoa ja melko jyrkkiä. Kuvion 5 läpi kulkeva oja laskee tähän lampeen. Ihmisvaikutteisuutensa vuoksi lampi ei ole luonnontilainen eikä siten vesilain 2. luvun 11 §:n mukainen suojeltu kohde. Lammen ympäristön metsäkuviot eivät myöskään ole luonnontilaisia tai sen kaltaisia, eivätkä siten metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä kohteita.



Kuva 15. Kuvion 12 lampi selvitysalueen eteläosassa.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

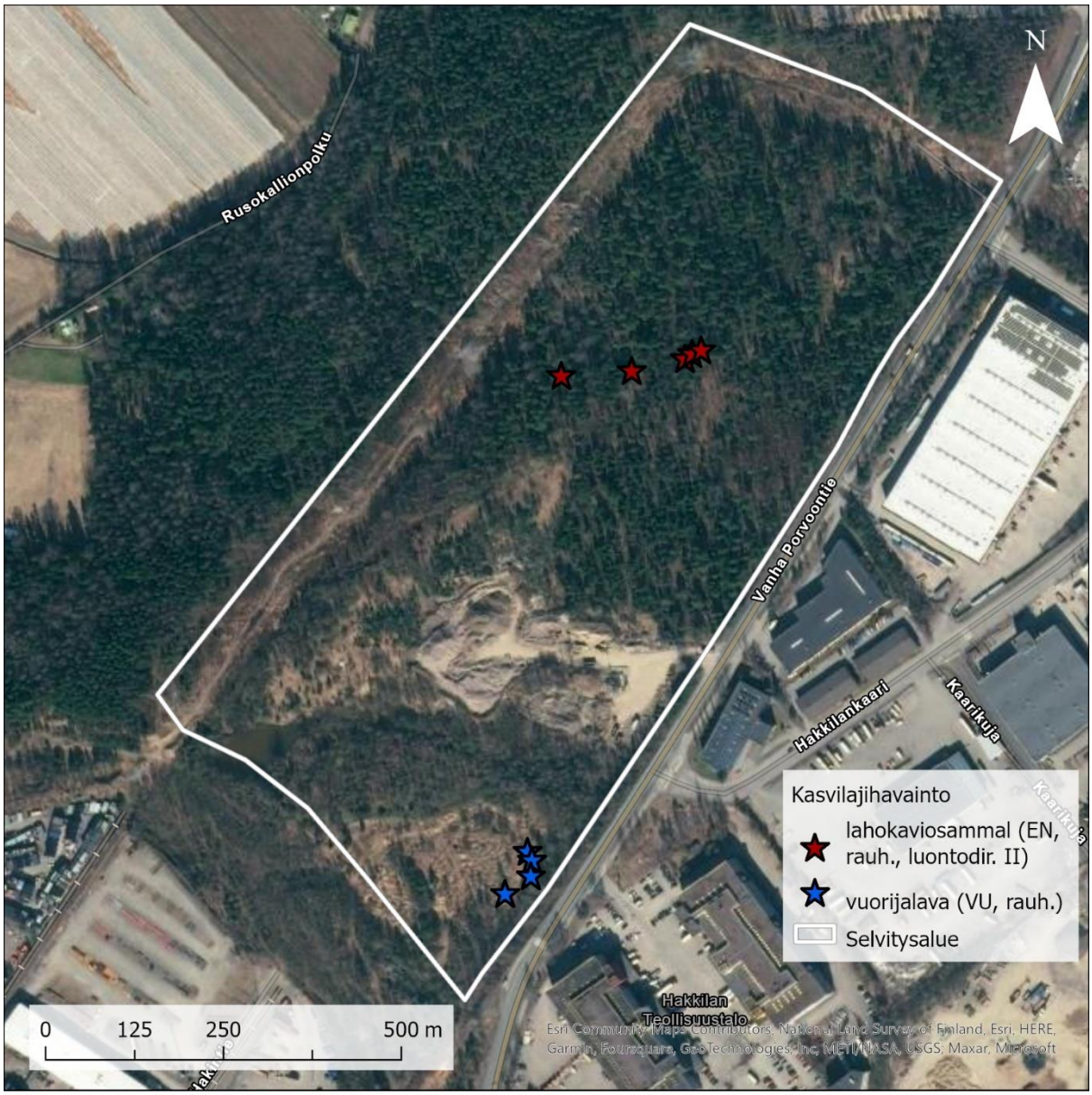
4.2 Kasvilajisto

4.2.1 Huomionarvoiset kasvilajit

Selvitysalueelta löydettiin muutamia luonnonsuojelulailla vaarantuneita (VU) ja luonnonsuojelulailla (74 §) rauhoitetun vuorijalavan taimia sekä nuoria puita (kuva 17). Vuorijalavat ovat todennäköisesti tulleet täyttömaan mukana siemeninä, eivätkä ne siten ole välttämättä rauhoituksen piirissä. Asiasta tulkinnan tekee Uudenmaan ELY-keskus.

Alueelta löydettiin myös erittäin uhanalaisen (EN), rauhoitetun ja EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvan lahokaviosammalen itujyväsryhmiä. Lahokaviosammalhavainnot on esitetty tarkemmin alaluvussa 4.4.

Kaikki selvitysalueelta havaitut huomionarvoiset kasvilajihavainnot on esitetty kuvassa 16.



Kuva 16. Selvitysalueen huomionarvoiset kasvihavainnot



Kuva 17. Kaksi selvitysalueella kasvavista vuorijalavista.

4.2.2 Vieraslajit

Selvitysalueelta havaittiin haitallisista vieraslajeista komealupiinia, kurtturuusua, jättipalsamia, jättiputkilajia, isotuomipihlajaa, japanintatarta, kanadanpiiskua, raunioyrttilajia, rikkapalsamia, sahalintatarta, viitapihlaja-angervoa, valkokarhunköynnöstä ja punapajuangervoa.

Vieraslajeja esiintyi alueella runsaasti etenkin niittymäisillä ja puustoisilla joutomailla sekä voimajohtoaukealla. Komealupiini, jättipalsami ja kanadanpiisku muodostivat näillä alueilla laajoja tuhansien yksilöiden esiintymiä. Kurtturuusua havaittiin selvitysalueella neljässä esiintymässä, joissa oli kussakin 1–10 pensasta. Jättiputkea esiintyi alueella kolmessa esiintymässä, joista kaksi oli yksittäisiä kasveja ja kolmas noin neljänkymmenen yksilön kasvusto selvitysalueen keskiosissa niittymäisellä joutomaalla.

Viitapihlaja-angervo muodosti alueella noin kahden aarin kasvuston ja lisäksi sitä haivattiin samassa kasvustossa japanintattaren kanssa. Sahalinintattarella (kuva 18) ja japanintattarella oli alueella kummallakin kolme esiintymää. Isotuomipihlajaa, rikkapalsamia ja raunioyrittilajia havaittiin jokaista yksi noin 10 yksilön esiintymä. Valkokarhunköynnöstä ja punapajuangervoa kasvoi alueella kumpaakin yksi esiintymä.

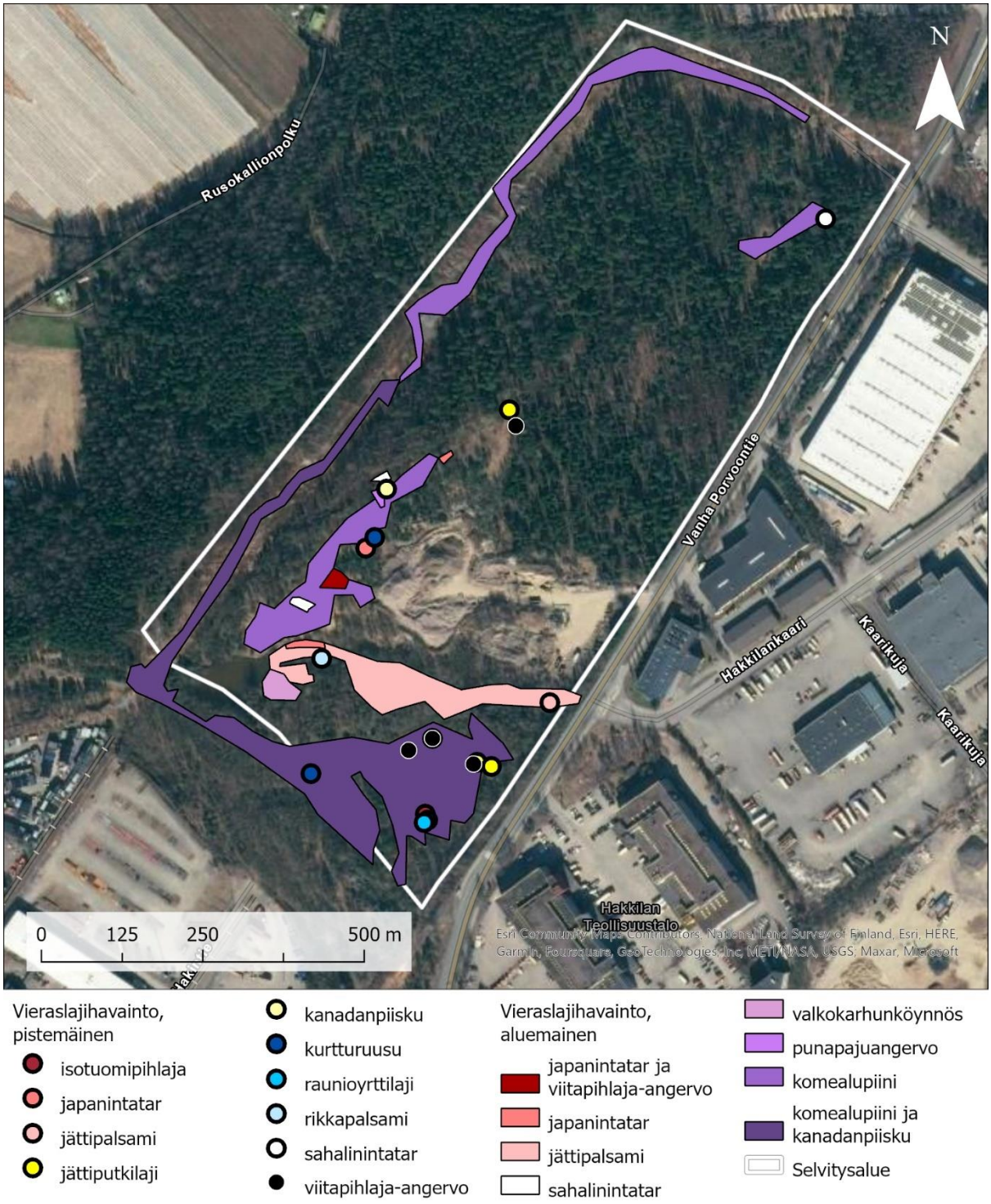
Alueella havaituista vieraslajeista jättipalsami ja jättiputki kuuluvat EU:n vieraslajiluetteloon, johon kuuluviin lajeihin sovelletaan EU:n vieraslajiasetusta (1143/2014). Japanintatar, sahalintatar, kanadanpiisku, viitapihlaja-angervo, komealupiini ja kurtturuusu Suomen kansalliseen vieraslajiluetteloon.

Kaikkia alueella havaitut vieraslajiesiintymät on esitetty kuvassa 19.



Kuva 18. Sahalinintatarkasvusto selvitysalueella. Kuva: Riku Kangasniemi.

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



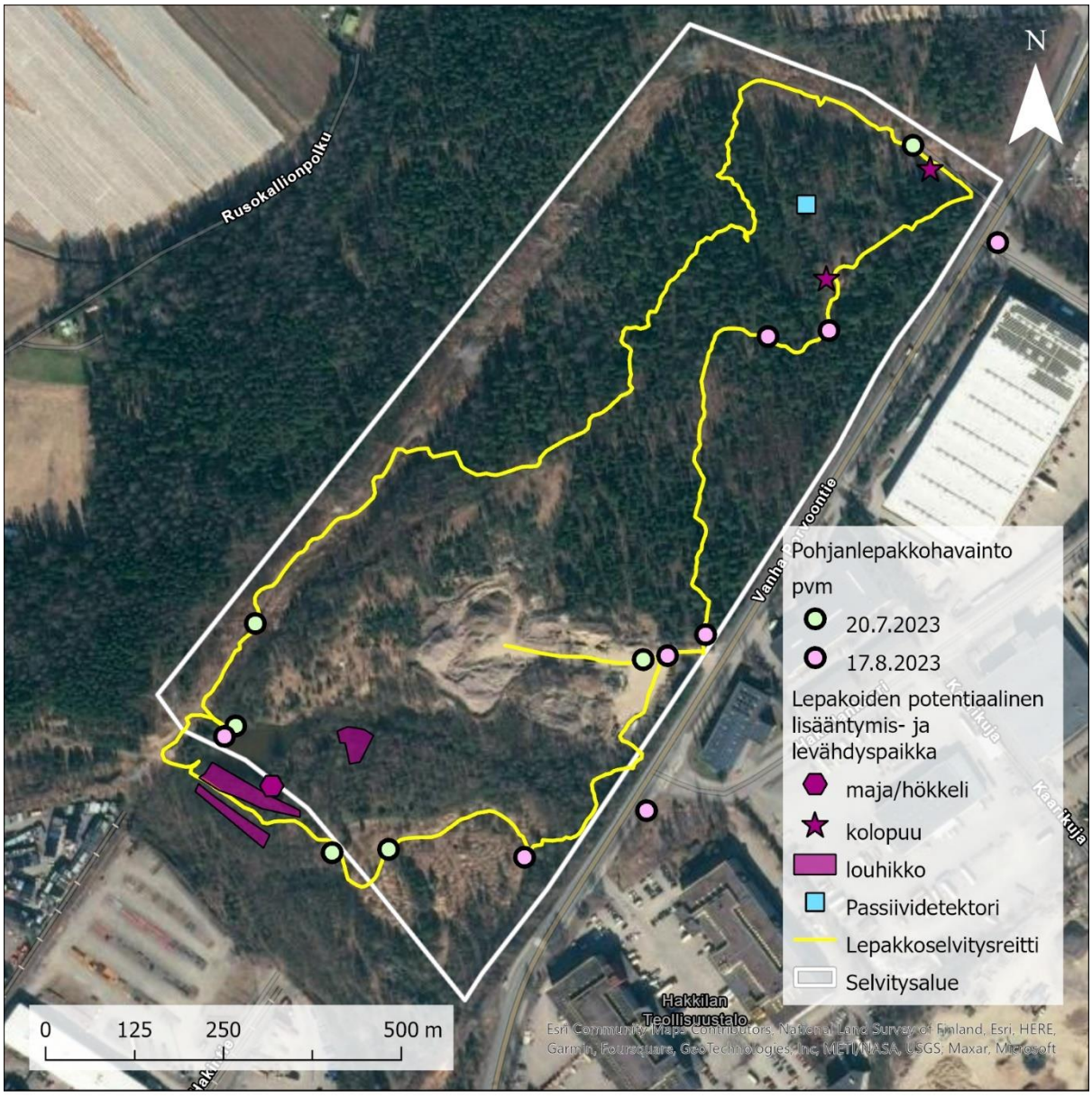
Kuva 19. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksessä havaitut vieraslajiesiintymät selvitysalueella.

4.3 Lepakkoselvitys

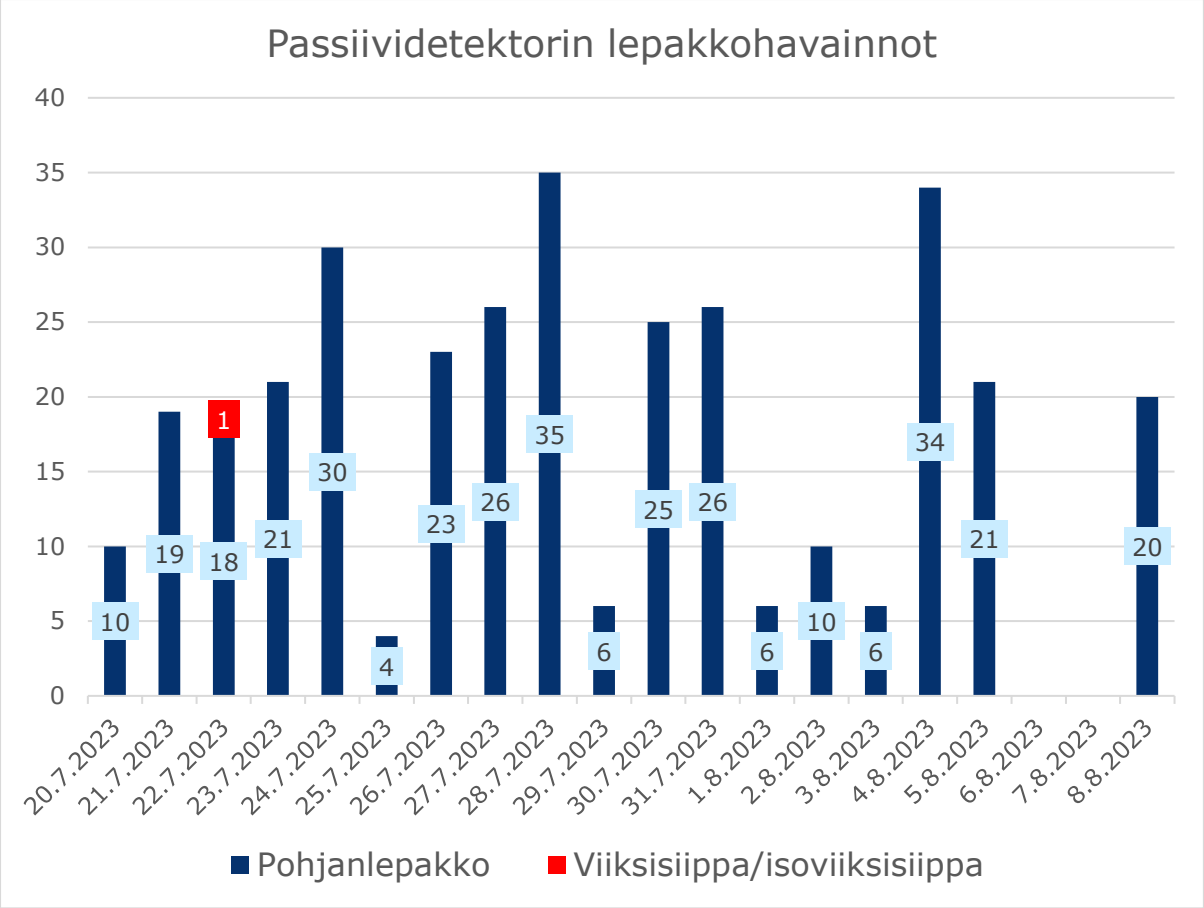
Lepakkoselvityksen aktiivikartoituksessa havaittiin vain yhtä lepakkolajia, pohjanlepakkoa. Pohjanlepakko on Suomen yleisin lepakkolaji ja sitä esiintyy hyvin monenlaisissa elinympäristöissä. Kesäkuun selvityskerralla ei havaittu yhtäkään lepakkoa, vaikka lyhyeksi jäänyt selvityskerta jatkuikin pitkälle hämärän ajan puolelle. Heinäkuun selvityskerralla pohjanlepakoita havaittiin sen

sijaan 4 yksilöä. Elokuun selvityskerralla pohjanlepakoita havaittiin 4–5 yksilöä. Aktiivikartoituksen havainnot on esitetty kuvassa 20.

Passiivikartoituksessa havaittiin kahta lepakkolajia: pohjanlepakkoa ja viiksisiippaa/isoviiksisiippaa. Viiksisiipasta/isoviiksisiipasta saatiin kuitenkin vain yksittäinen havainto, eikä laji todennäköisesti liiku alueella säännöllisesti. Passiividetektorin keräämän aineiston perusteella alueen pohjoisosan hieman varttuneemmassa metsikössä liikkuu säännöllisesti pohjanlepakoita. Passiividetektorin havaintomäärät on esitetty kuvassa 21. Havaintomäärät vaihtelivat noin 0 ja 35 havainnon välillä per vuorokausi. Eri vuorokausien havaintomäärissä esiintyvä suuri vaihtelu selittyy mm. säällä. Sateisina öinä lepakot eivät juurikaan liiku, kuten eivät niiden saalishyönteisetkään.



Kuva 20. Selvitysalueella tehdyt lepakkohavainnot, potentiaaliset lisääntymis- ja levähdyspaikat, passiividetektorin sijainti ja suurpiirteinen kartoitusreitti.



Kuva 21. Passiividetektorin lepakkohavainnot per vuorokausi. Havaintomäärä ei tarkoita lepakoiden yksilömäärää.

4.3.1 Lepakkoalueet

Selvitysalue on havaintomäärien perusteella melko tavanomaista lepakoiden käyttämää aluetta, ei merkittävää ruokailualuetta tai kulkureittiä. Koska selvitysalueella havaittiin sekä heinäkuun että elokuun selvityskerroilla 4–5 pohjanlepakkoa, on selvitysalueelta rajattavissa SSLTY:n (2023) ohjeen mukaisesti luokan III lepakkoalue. Mikäli yksilömäärä olisi ollut kahdella kolmesta selvityskerrasta vähintään viisi, olisi alueelta rajattu luokan II lepakkoalue. Koska lepakoita havaittiin kohtalaisen tasaisesti eri puolilla aluetta, on koko selvitysalue rajattava luokan III lepakkoalueeksi. Vaikka selvitysalueen pohjoisosan metsästä ei saatu aktiivikartoituksessa juurikaan lepakkohavaintoja, on se passiividetektorin aineiston perusteella selkeästi pohjanlepakoiden runsaimmin käyttämä alue.

Alueelta ei pystytty kartoituksen yhteydessä todentamaan yhtäkään luokan I lepakkoaluetta eli lepakoiden suojeltua lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (SLTY 2023). Lepakkoselvityksen sekä luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen yhteydessä selvitysalueella havaittiin kaksi kolopuuta sekä kolme louhikkoa, jotka voisivat soveltua ainakin lepakoiden päiväpiiloiksi, jotka luetaan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi. Havaitut lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvat kohteet on esitetty kuvissa 22–24. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi sijaita myös lähialueen rakennuksissa sekä selvitysalueen länsipuolen metsässä.



Kuva 22. Selvitysalueen eteläosassa, lammen rannalla sijaitseva hökkeli/maja.



Kuva 23. Louhikkoa selvitysalueen eteläosassa.



Kuva 24. Selvitysalueen pohjoisimmassa louhikossa sijainnut onkalo.

4.4 Lahokaviosammalselvitys

Maastokäynnillä selvitysalueella havaittiin lahokaviosammaleen itujyväsryhmiä yhteensä viideltä pitkälle lahonneelta maapuulta (kuvat 25–26). Lajin itiöpesäkkeitä ei havaittu lainkaan.

Havaittujen itujyväsryhmien perusteella selvitysalueelta rajattiin yksi lahokaviosammalen ydinalue (kuva 27), joka oli pääasiassa tuoretta kangasmetsää. Lahokaviosammaleen ydinalueella maassa olevaa lajille soveltuvaa lahopuuta oli niukasti (noin 1–2m^3/ha). Alueella oli kuitenkin järeää puustoa ja pystyssä olevia lahopuita, joten lahokaviosammaleelle soveltuvaa lahopuuta voi syntyä alueella lisää.

Itujyväsryhmien kasvupaikat (= erillinen lahopuuyksikkö, joko maapuurunko, kanto tai muu lahopuukappale) luokiteltiin Vantaan kaupungin tilaaman lahokaviosammaleen esiintymisselvityksen mukaan (Manninen & Nieminen 2020). Luokittelua soveltaen selvitysalueella havaittiin yksi 2. luokan kasvupaikka (reilusti kasvustoa) ja neljä 1. luokan kasvupaikkaa (vain vähän kasvustoa).

Maastokäynnillä löydetty lahokaviosammaleen esiintymä kokonaisuudessaan luokiteltiin Lammin & Vauhkosen (2019) menetelmän mukaisesti. Luokittelussa esiintymä sai viisi pistettä (merkittävä esiintymä). Hyödyntäen Mannisen & Niemisen (2020) laajennettua pisteytystä esiintymä sai seitsemän pistettä. Pisteytyksessä on huomioitava, että esiintymään saattaa kuulua myös muita kasvupaikkoja, jotka sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolella eikä niitä sen vuoksi löydetty maastokäynnillä.

Selvitysaluetta lähimmät muut lahokaviosammalhavainnot sijaitsevat noin 800 metrin päässä selvitysalueesta (Suomen Lajitietokeskus 2023), jossa sijaitsee myös yksi lahokaviosammaleen ydinalueista Vantaalla (Manninen & Nieminen 2020) (kuva 28).

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



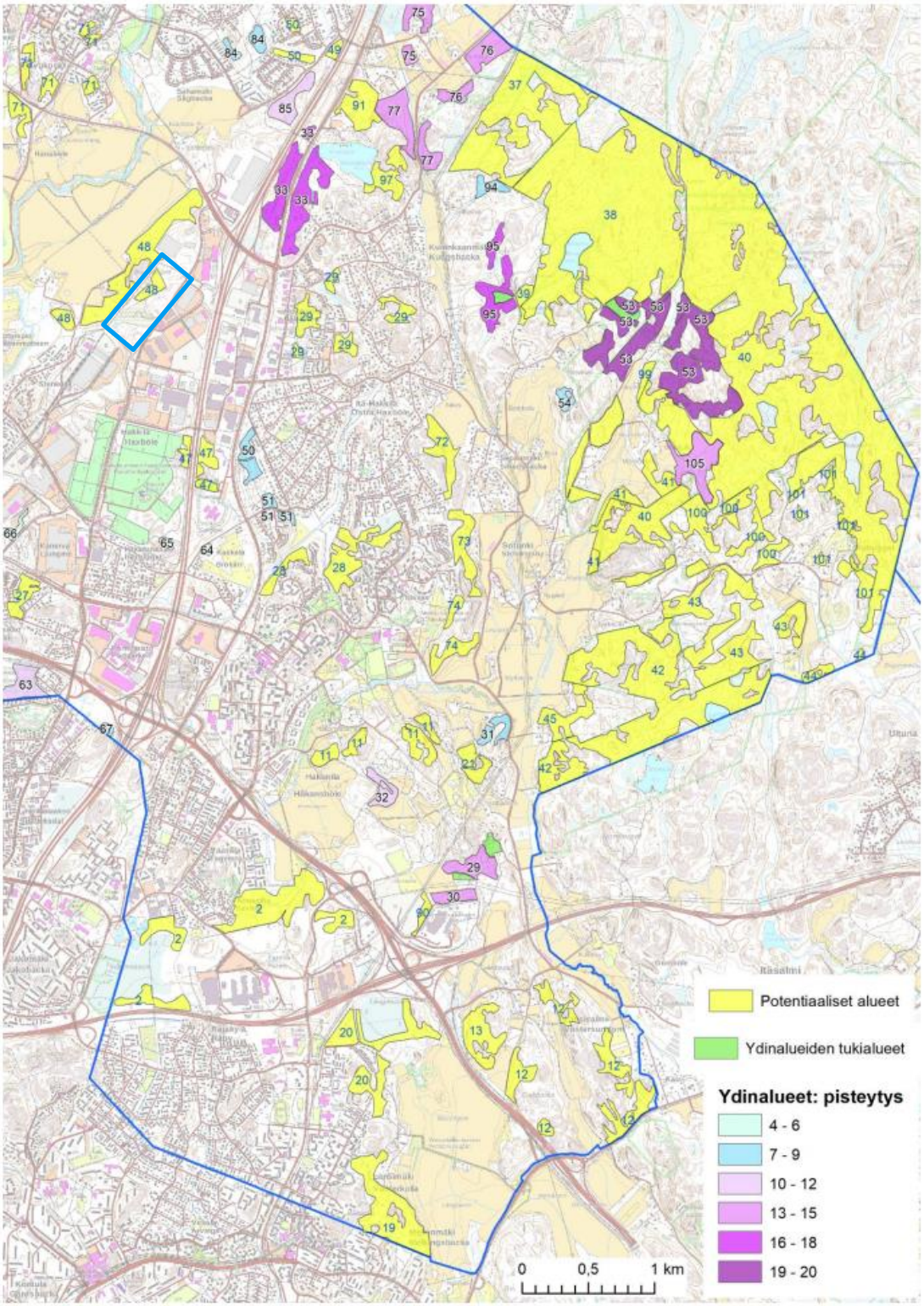
Kuva 25. Lahokaviosammaleen itujyväsryhmiä selvitysalueella. Kuva: Mikko Jalo.



Kuva 26. Maassa oleva lahopuu, jolla kasvoi lahokaviosammaleen itujyväsryhmiä. Kuva: Mikko Jalo



Kuva 27. Lahokaviosammalhavainnot ja lahokaviosammalen ydinalue selvitysalueella.



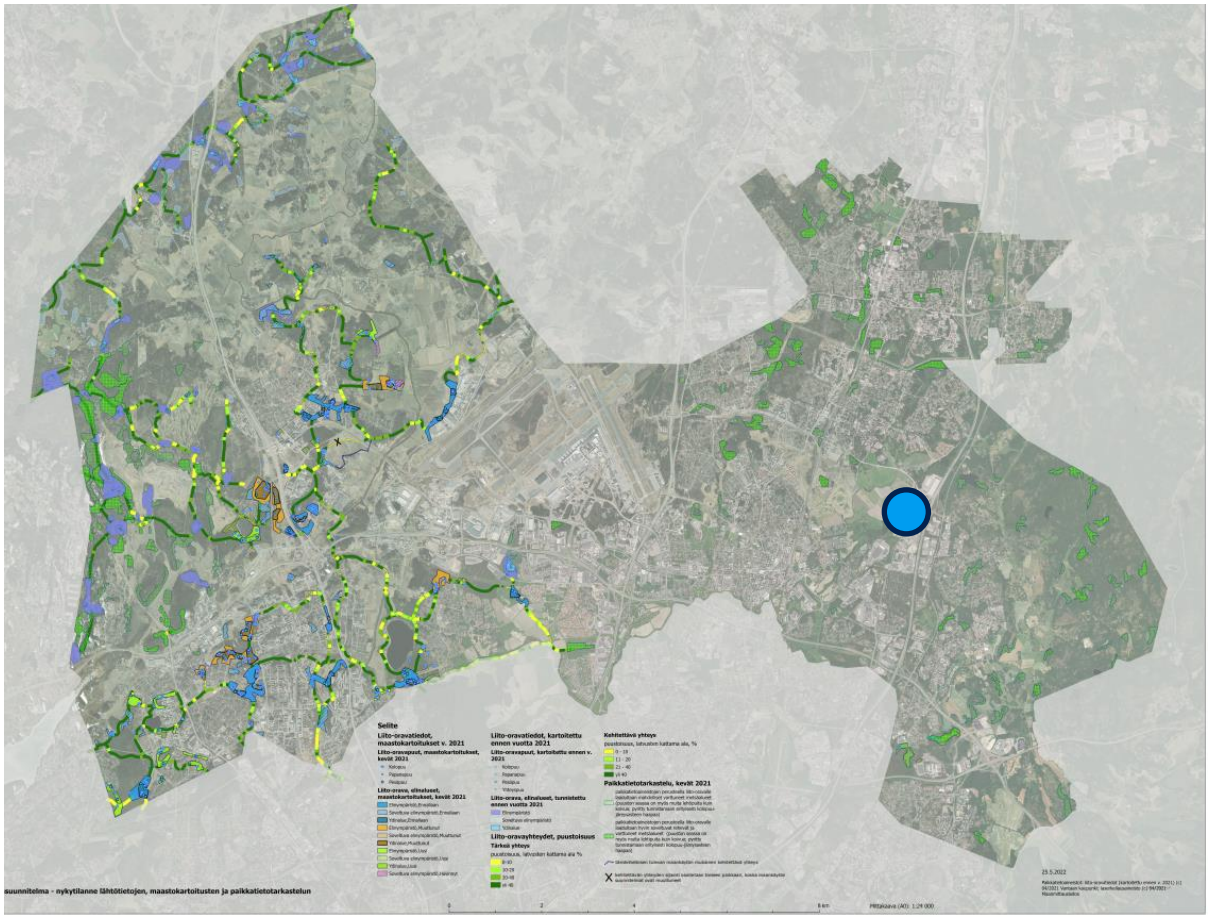
Kuva 28. Lahokaviosammaleen ydinalueita, ydinalueiden tukialueita ja potentiaalisia alueita Vantaalla. Selvitysalue on merkitty kartan luoteisosassa potentiaalisesti lahokaviosammaleelle soveltuvaksi alueeksi numerolla 48. Sitä lähin ydinalue numero 33 sijaitsee selvitysalueesta noin 800 metriä koilliseen. Selvitysalueen sijainti kartan luoteisosassa on merkitty sinisellä ruudulla. Kuva: Manninen & Nieminen 2020.

4.5 Muut huomionarvoiset lajihavainnot

Lahokaviosammalselvityksen yhteydessä selvitysalueella havaittiin töyhtötiainen, joka on uhanalainen laji (vaarantunut VU). Havainto ei kuitenkaan ole tulkittavissa pesintään viittaavaksi havainnoksi, koska se tehtiin syksyllä, jolloin tiaiset yleisesti vaeltavat pesimäalueidensa ulkopuolella. Jotta alueen linnustosta saataisiin tarkempi tieto, olisi alueella hyvä tehdä pesimälinnustoselvitys.

4.6 Selvitysalueen liito-oravapotentiaali

Selvitysalueen metsä ei ole maastokäyntien perusteella liito-oravan kannalta potentiaalista elinympäristöä, sillä puusto on pääasiassa melko nuorta ja harvaa. Alueelle ei myöskään ole olemassa kunnollisia kulkuyhteyksiä Vantaan tunnetuilta liito-orava-alueilta (kuva 29). Lähimmät tunnetut liito-oravan elinympäristöt sijaitsevat Helsingin puolella etelässä noin 4,5 km päässä Puistolassa, Kehä III-tien eteläpuolella, joka toiminee leviämisesteenä lajille (Helsingin karttapalvelu 2023).



Kuva 29. Vantaan liito-oravan esiintymisalueet Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy). Kuvassa liito-oravan tunnettuja elinympäristöjä on esitetty sinisillä aluemerkinnöillä. Kuvasta nähdään, ettei Itä-Vantaalla sijaitse tällä hetkellä tunnettuja elinympäristöjä lainkaan. Karttaleike: Ramboll Finland Oy.

4.7 Selvitysalueen ekologiset yhteydet

Selvitysalueelle ei ole merkitty Vantaan kaavoihin ekologisia yhteyksiä. Selvitysalueen luoteispuolella kuitenkin kulkee sekä maakunnallinen ekologinen yhteys että yleiskaavaan merkitty ekologinen runkoyhteys, joihin selvitysalue kytkeytyy niitä täydentäen (kuva 30). Selvitysalueen ja

ekologisten yhteyksien linjausten välillä kulkee noin 30 m leveä voimalinjakäytävä, mikä rajoittaa selvitysalueen toimimista liikkumisreittinä joillekin lajeille. Monet selvitysalueen länsipuolista ekologista yhteyttä hyödyntävät lajit voivat kuitenkin todennäköisesti hyödyntää myös selvitysaluetta liikkumiseen, levähtämiseen, lisääntymiseen tai ravinnon hankintaan.



Kuva 30. Selvitysalueen lähistöllä kulkevat ekologiset yhteydet. Tummanvihreä viiva kuvaa maakunnallista yhteyttä. Vaalean vihreä viiva kuvaa Vantaan yleiskaavan runkoyhteyttä. Selvitysalue on rajattu kuvaan valkoisella viivalla. Kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu.

5. Yhteenveto ja suositukset

Kesällä 2023 tehtyjen luontoselvitysten perusteella selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain ja vesilain mukaisia suojeltuja ja huomiotavia luontotyyppejä. Alueelta ei havaittu metsälain 10 § mukaisia kohteita. Selvitysalueella esiintyy tuoretta keskiravinteista lehtoa, joka on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) luontotyypiksi. Se ei kuitenkaan selvityksen perusteella ole ihmisvaikutteisuutensa vuoksi edustava, eikä myöskään paikallisesti arvokas.

Alueella havaittua rauhoitettua vuorijalavaa esiintyi alueen kaakkoisosassa. Yhteensä tavattiin 8 pientä puuta ja taimea sekä kaksi noin 10 m korkeaa puuta. Luonnonsuojelulain 82 §:n mukaan rauhoitetun lajin esiintymän *"aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan ja rakennuksia sekä laitteita tarkoituksensa mukaisesti. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia."* **Vuorijalavaesiintymien huomioimista maankäytön suunnittelussa suositellaan.** Tulkinnan vuorijalavien luonnonvaraisuudesta ja suojelustatuksesta tekee Uudenmaan ELY-keskus.

Alueella havaittu lahokaviosammal on EU:n luontodirektiivin II-liitteessä mainittu unionin tärkeänä pitämä eliölaji. Luonnonsuojelulain 79 §:n mukaan *"Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi päättää suojella -- luontodirektiivin liitteessä II mainitun eliölajin suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävän esiintymispaikan."* **Uudenmaan ELY-keskus määrittelee selvityksen pohjalta alueen maankäyttöön liittyvät mahdolliset rajoitukset lahokaviosammaleen osalta.**

Lahokaviosammal on lisäksi luonnonsuojelulain 82 §:n mukaisesti rauhoitettu laji ja se on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN). Mikäli esiintymää ei ELY-keskuksen päätöksellä suojella, on lain mukaan rauhoitettujen lajien vahingoittamista ja häiritsemistä kuitenkin vältettävä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. **Lahokaviosammaleen kasvupaikkojen huomioimista alueen maankäytön suunnittelussa suositellaan.**

Mikäli lahokaviosammaleen kasvupaikan maankäyttöä muutettaisiin, ovat Manninen & Nieminen (2020) esittäneet Vantaan lahokaviosammaleen suojelusuunnitelmassa periaatteet myös lahokaviosammalesiintymien siirtämiselle tuhoutuvista esiintymistä säilyviin esiintymiin. Siirtotoimenpiteisiin ryhtymistä suositellaan, mikäli alueen maankäyttöä muutetaan. Siirtotoimenpide edellyttäisi erillisen suunnitelman laatimista sekä luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa rauhoitussäännöksistä.

Liito-oravan kannalta maankäytön suunnittelussa ei selvitysalueella ole huomiointitarpeita. Alue ei ole liito-oravan kannalta potentiaalista, eikä alueelle ole kulkuyhteyksiä tunnetuilta liito-orava-alueilta.

Ekologisten yhteyksien osalta ei maankäytön suunnittelussa ole merkittäviä huomiointitarpeita. Alue ei sijoitu tunnistetuille, kaavoihin merkityille ekologisille yhteysalueille, eikä sen arvioida olevan paikallisen lajiston kannalta erityisen merkittävä yhteysalue. Selvitysalue sijaitsee kuitenkin lähellä tunnistettuja merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja kytkeytyy niihin niitä täydentäen. Rakentaminen alueella voi kuitenkin vaikuttaa lähellä kulkeviin ekologisiin yhteyksiin ja kaventaa niitä. Vaikutusten voidaan kuitenkin arvioida olevan verrattain vähäisiä.

Selvitysalueella havaittiin aktiivikartoituksessa yhtä lepakkolajia, pohjanlepakkoa. Passiividetektorin nauhoituksiin oli tallentunut lisäksi yksittäinen viiksi- tai isoviiksisiippa. Aktiivikartoituksen havaintomäärät jäivät tasolle, jonka pohjalta **koko selvitysalue rajattiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen ohjeiden mukaisesti luokan III lepakkoalueeksi.** Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (2023) ohjeiden mukaisella luokan II lepakkoalueella ei ole

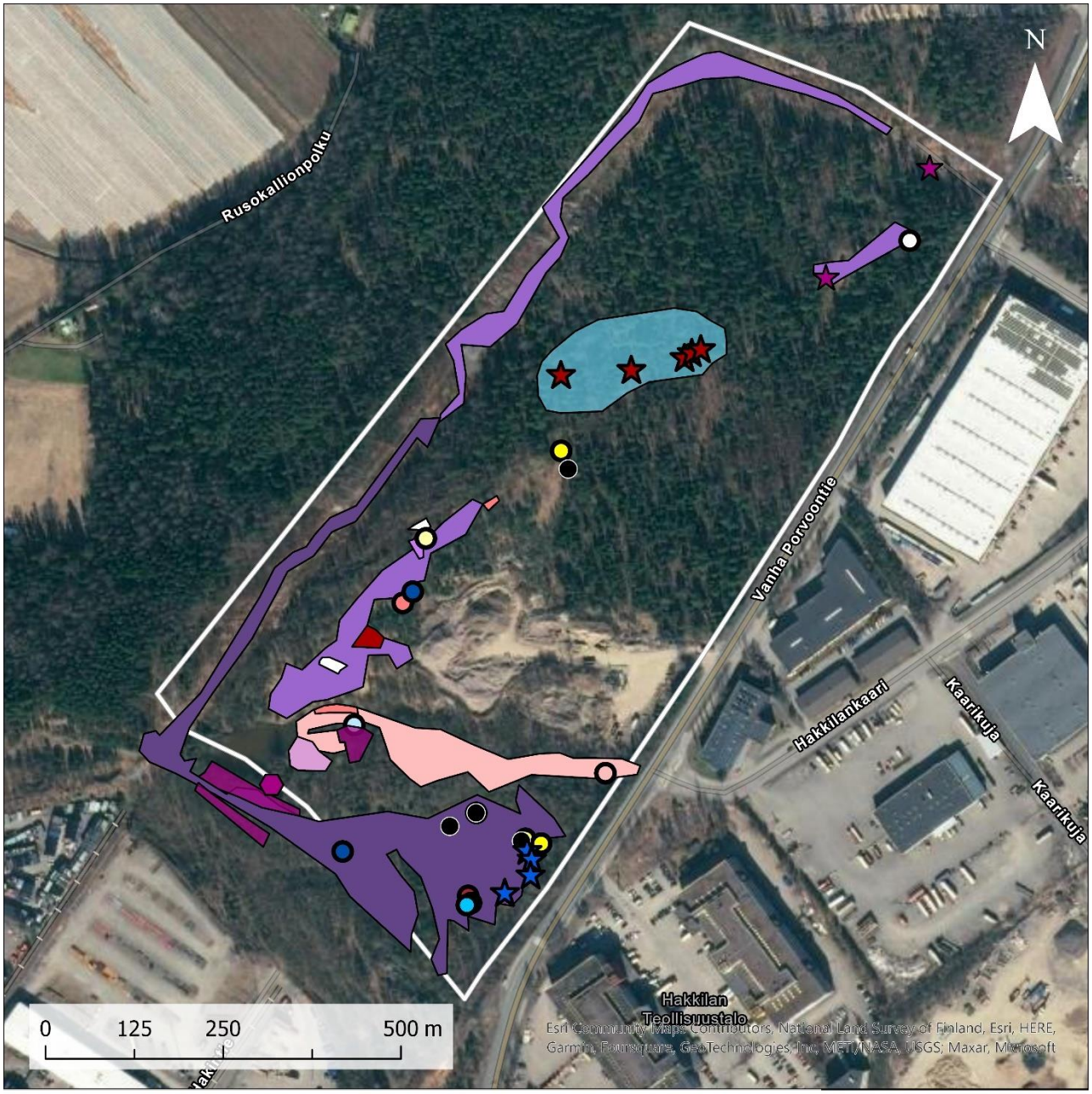
samanlaista luonnonsuojelulain turvaa, kuten luokan I lepakkoalueilla, jotka ovat luonnonsuojelulain 78 §:n mukaisia suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Luonnonsuojelulain 4 §:n mukaan Suomea velvoittavia kansainvälisiä sopimuksia, kuten EUROBATS-sopimusta, tulee kuitenkin noudattaa. EUROBATS-sopimuksen mukaan lepakoiden suojelun kannalta merkittävät alueet tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Luokan III lepakkoalueet eivät ole lepakoiden kannalta erityisen merkittäviä, vaikka niillä saattaakin saalistaa joitakin lepakkoyksilöitä. Edellä mainittujen seikkojen pohjalta selvitysalueelle suunnitellulle rakentamiselle ei ole tämän selvityksen perusteella estettä. **Olisi kuitenkin suositeltavaa säästää selvitysalueen metsäiset osat nykymuodossaan. Erityisesti selvitysalueen pohjoisosan varttuneempi metsä olisi suositeltavaa säästää, koska pohjanlepakot käyttävät sitä säännöllisesti saalistusalueenaan passiividetektoriaineiston perusteella.**

Selvitysalueella esiintyy haitallisia vieraslajeja (jättipalsami, jättiputki, komealupiini, kurtturuusu, viitapihlaja-angervo, japanintatar, sahalintatar, kanadanpiisku), **jotka tulee huomioida maankäytön suunnittelussa**. Alueen mahdollisen rakentamisen yhteydessä syntyvät vieraslajiperäiset massat on käsiteltävä asianmukaisesti ja sijoitettava niitä vastaanottaville alueille. Alueella mahdollisesti käytettävien työkoneiden ja kulkuneuvojen osalta on huolehdittava, että vieraslajeja ei niiden mukana pääse leviämään alueen ulkopuolelle tai alueella paikoille, joissa niitä ei vielä esiinny. Haitalliset vieraslajit tulee hävittää ja niiden leviämistä tulee pyrkiä ehkäisemään alueella. Haitallisten vieraslajien hävittäminen on maanomistajan tai haltijan vastuulla. Kurtturuusun osalta kasvatuskielto on astunut voimaan 1.6.2022, joten lajin esiintymät tulisi olla jo hävitetty. Muiden kuin haitallisten vieraslajien osalta hävittämistä suositellaan, jotta ne eivät pääse leviämään ja koska niiden esiintymät ovat pienialaisia.

Kaikki selvitysalueelta huomioitavat luontoarvot on esitetty koostekartassa kuvassa 31 (ks. seuraava sivu).

Ramboll Finland Oy
30.11.2023

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 31. Selvitysalueen huomioitavat luontoarvot – koostekartta.

6. Lähteet

EUROBATS. 1991. Agreement on the Conservation of Populations of European Bats. Lontoo. 4.12.1991.

Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1143/2014 haitallisten vieraslajien tuonnin ja leviämisen ennalta ehkäisemisestä ja hallinnasta

Hundt, L. 2012: Bat Surveys - Good practice guidelines. 2. painos. — Bat Conservation Trust.

Hyvärinen, Esko; Juslén, Aino; Kemppainen, Eija; Uddström, Annika; Liukko, Ulla-Maija, 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. — Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus 2019.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. — Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.

Laki vieraslajien riskien hallinnasta 1709/2015

Lammi, E. & Vauhkonen, M. 2019: Uudenmaan lahokaviosammalesiintymien luokittelu ja priorisointi. – Raportti 30.4.2019. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy

Luonnonsuojeluasetus 160/1997

Luonnonsuojelulaki 9/2023

Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.

Metsälaki 1093/1996

Mäkelä, K. & Salo, P. 2021: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Suomen ympäristö 47/2021. 346 s.

Ramboll Finland Oy. 2022: Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma.

Suomen Lajitietokeskus. Lajihavainnot hankealueelta. Haettu tietokannasta 04/2023.

Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry. 2023: Suomen lepakkotieteellinen yhdistyksen suosituksia lepakkokartoitusten tekijöille, tilaajille ja kartoitustietoja käyttäville viranomaisille.

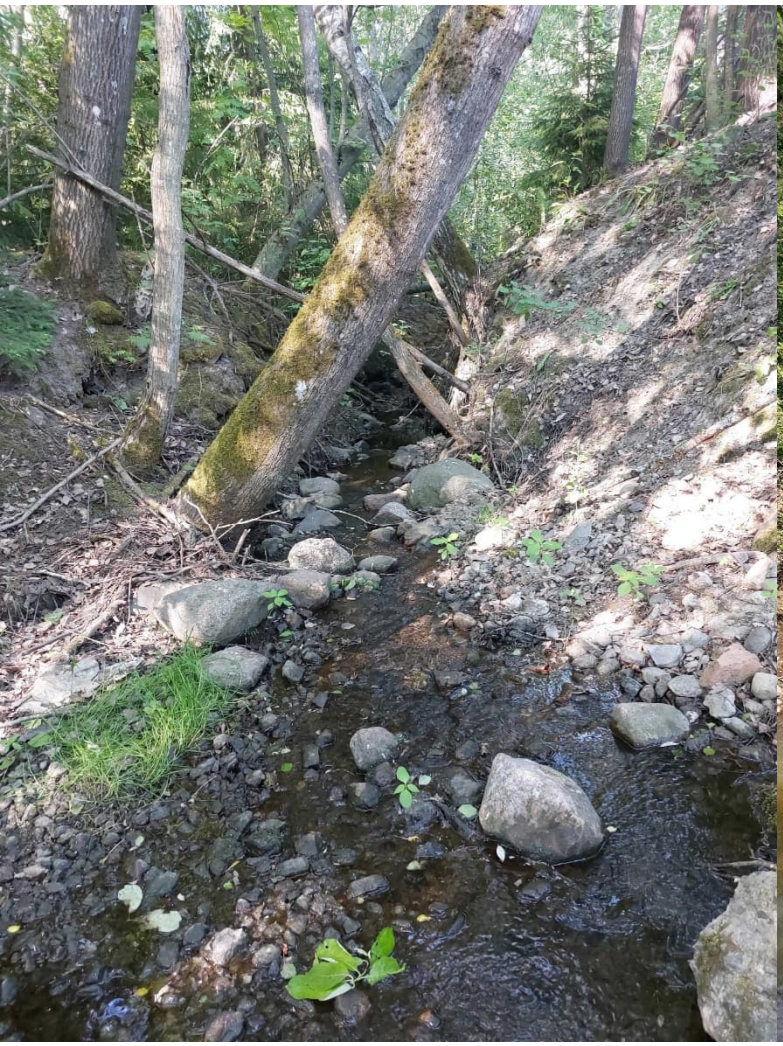
Tidenberg, E. M., Liukko, U. M., & Stjernberg, T. 2019: Atlas of Finnish bats. - In Annales Zoologici Fennici (Vol. 56, No. 1-6, pp. 207-250). Finnish Zoological and Botanical Publishing Board.

Valtioneuvoston asetus vieraslajeista aiheutuvien riskien hallinnasta 704/2019.

Vantaan karttapalvelu. Viitattu 11/2023.

Vesilaki 587/2011

Vieraslajiportaali. 2023. vieraslajit.fi. Viitattu 11/2023.





Asiakas: Jatke

Projekti: Rusokallion hulevesiselvitys

Projektinumero: 101022610-001

Raportti

Yhteyshenkilö
Johanna Pajari
Matkapuhelin
+358 50 32 56 017
Sähköposti
johanna.pajari@afry.com

Pvm.
16/11/2023
Projektiviite
101022610–001

Asiakas
Jatke

Rusokallion kaava-alueen hulevesiselvitys, Vantaa

Kannen kuvat: Johanna Pajari, AFRY Finland Oy

AFRY Finland Oy
Jaakonkatu 3
PL 4
01621 Vantaa
Finland

Puhelin +358 10 3311
Y-tunnus: 0625905-6

afry.fi

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Sisältö

1 Johdanto 4

2 Alueen nykytilanne 5

2.1 Sijainti 5

2.2 Maankäyttö 5

2.3 Maaperä 7

2.4 Topografia 8

2.5 Pohjavesi ja pohjavesien suojelualueet 9

2.6 Alueen soveltuminen imeyttämiseen 10

2.7 Purkuvesistöt 10

2.8 Nykyinen hulevesien hallinta 10

2.9 Tulvareitit ja painanteet 16

2.10 Meri- ja vesistötulvat 18

2.11 Luontoarvot 19

3 Hulevesien muodostuminen 21

3.1 Nykytilanne 21

3.2 Tuleva tilanne 24

3.3 Viivytystarpeen arviointi 27

4 Vaikutukset huleveden laatuun 28

5 Hulevesien hallinnan periaatteet 29

5.1 Hulevesien hallinnan tavoitteita ja reunaehtoja 29

5.2 Suunnittelualueen ulkopuolisten hulevesien hallinta 34

5.3 Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta 36

6 Rakentamisen aikaiset hulevedet 37

7 Kestävä kehitys 38

8 Johtopäätökset ja jatkosuositukset 38

Lähteet 39

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Liitteet

Liite 1 ..... Pohja- ja virtavedet, suojelualueet

Liite 2 ..... Valuma-alueet nykytila

Liite 3 ..... Valuma-alueet tuleva tilanne

Raporttihistoria

Rev. #		Tarkistettu	Kuittaus	Hyväksytty	Kuittaus
	Luonnos 21.8.2023, Johanna Pajari	17.8.2023	Terhi Renko	21.8.2023	Elina Anttonen
	Muokkaukset 16.11.2023, Elina Anttonen	16.11.2023	Terhi Renko	16.11.2023	Elina Anttonen

copyright © AFRY

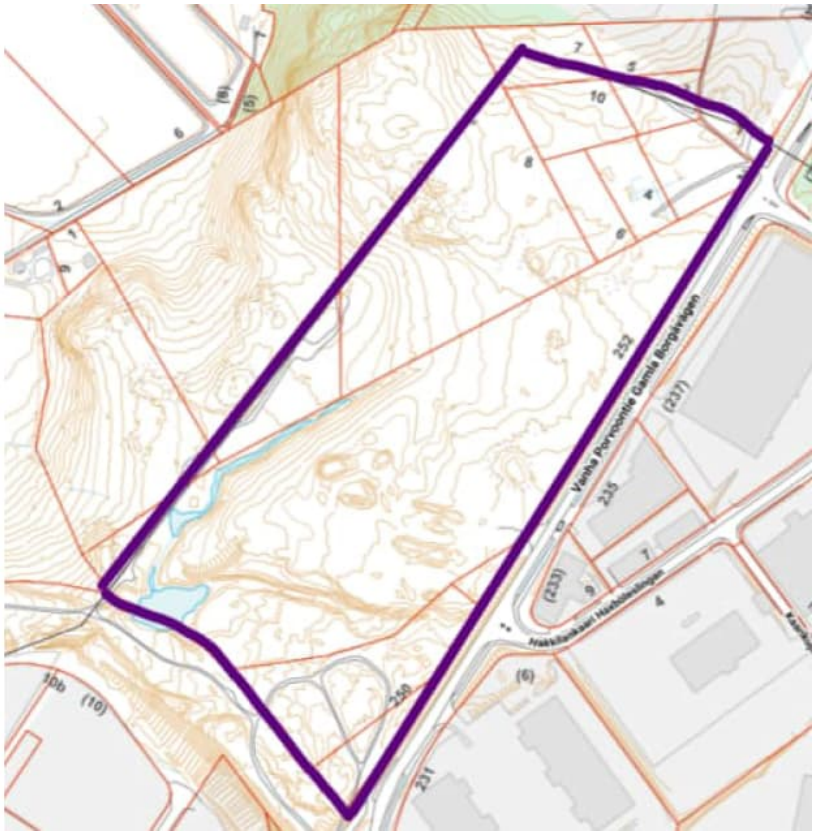
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

1 Johdanto

Vantaan Hakkilassa sijaitsevaa Rusokallion aluetta on tarkoitus kehittää varasto- ja tuotantorakennusalueeksi. Alueen kaavoitustyö alkaa syksyllä 2023, jota ennen käynnistetään kaavoituksen pohjaksi selvitystyöt pohjavesien, hulevesien ja luontoselvitysten osalta. Tässä työssä on laadittu hulevesiselvitys kaavoituksen tueksi.

Selvitysalue sijaitsee suurelta osaltaan 1-luokan Valkealähteen pohjavesialueella (0109201). Alueella sijaitseva Valkealähteen vedenottamo on suljettu toistaiseksi pohjavedessä esiintyneiden torjunta-aineiden vuoksi. Se toimii kuitenkin Vantaan varavesilähteenä.

Selvitysalue on esitetty kuvassa 1. Selvitysalue sijaitsee Vanhan Porvoontien luoteispuolella Hakkilankaaren kohdalla. Vanhan Porvoontien itäpuoli on rakennettua teollisuusaluetta, joiden hulevesiä kulkeutuu nykytilanteessa runsaasti suunnittelualueen läpi. Alueen pintavesien johtamisia on selvitetty aiemmassa Vantaan Akseli II hulevesiselvityksessä, jota käytetään myös tämän työn pohjana.



Kuva 1 Hulevesiselvityksen suunnittelualueen rajaus

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Työssä on selvitetty hulevesien hallinnan nykytilanne ja arvioidaan tulevan tilanteen aiheuttamia muutoksia huleveden määrään ja laatuun. Hulevesiselvityksessä esitetään myös tarvittavat tilavaraukset suunnittelualueen hulevesien viivyttämiselle ja käsittelylle ja tarvittaessa rasitteet suunnittelualueen ulkopuolisten vesien hallintaan.

Työssä on huomioitu mm. Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (2014), Vantaan hulevesiohjelma (2023) ja Vantaan yleiskaava (2020). Lisäksi on tarkastettu Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset hulevesien hallintaan liittyen.

2 Alueen nykytilanne

Tässä kappaleessa kuvataan tarkastelualueen ja sen ympäristön ominaispiirteitä, mm. maankäytön, maaperän, nykyisen hulevesien hallinnan ja topografian osalta. Lisäksi kuvataan tarkastelualueen ja sen lähistön vesistöt ja päävirtausreitit. Lopuksi tehdään katsaus pohjavesi- ja suojelualueisiin ja arvioidaan maaperän soveltumista imeyttämiselle.

2.1 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla ja kuuluu Tikkurilan suuralueeseen (04) ja Hakkilan kaupunginosaan (66). Aluetta rajaa kaakossa Vanha Porvoontie. Alueesta länteen sijaitsee Keravanjoki noin 600 m päässä.

2.2 Maankäyttö

Alue on nykytilassa pääosin metsää, mutta alueelle on läjitetty pieniä määriä maamassoja. Alueella on aiemmin ollut soranottotoimintaa ja sinne on tehty täyttöjä (Pohjatekniikka Oy, 2022a). Alueelle on soratieyhteys Vanhan Porvoontien kautta (Kuva 2). Alueella ei ole nykyisin rakennuksia.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

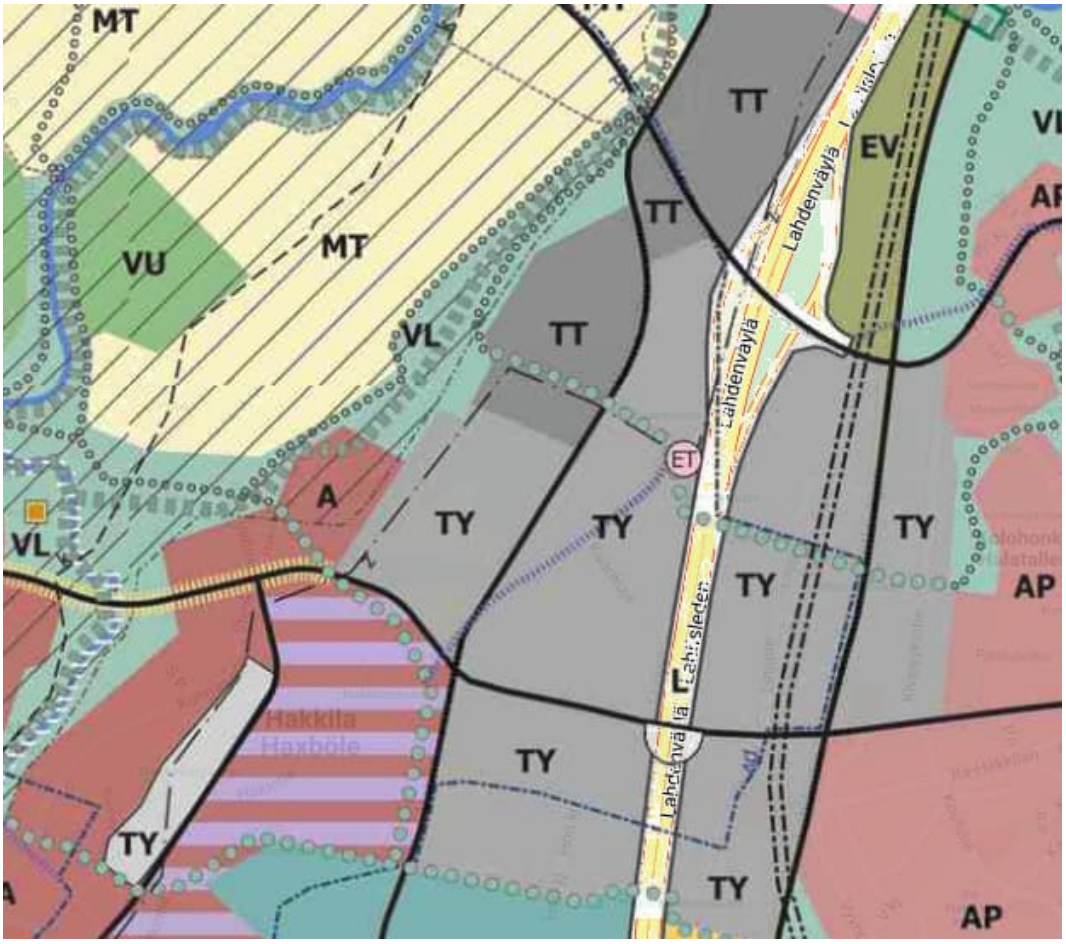


Kuva 2 Suunnittelualueen likimääräinen rajaus ilmakuvan päällä, (Ilmakuva MML, 2023)

Suunnittelualue on kaavoitettu Vantaan yleiskaavassa (2020) tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (Kuva 3). TY-merkinnän tuotanto- ja varastotoiminnan alueet on varattu toiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueen läpi kulkee nykyisellään voimalinja koillis-lounaissuunnassa. Alueelle ei sijoitu yleiskaavassa määritettyjä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita eikä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 3 Ote Vantaan yleiskaavasta (2020)

2.3 Maaperä

Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2022 (Pohjatekniikka Oy, 2022b). Rakennettavuusselvitys ei kata suunnittelualueen kaikkein eteläisintä osaa (=uoman eteläpuoli).

Rakennettavuusselvityksessä tutkitun alueen pohjois- ja keskiosat ovat maaperältään keskitiivistä tai tiivistä moreenivaltaista kitkamaakerrostumaa ja alueilla esiintyy avokalliopaljastumia. Eteläisimmässä osassa aluetta esiintyy jätejakeita sisältävä täyttökerros, jonka alapintaa ei saatu selvitettyä. Täyttökerroksen alapuolella esiintyy hiekkamoreenia ja ohuehkoja silttisiä ja hiekkaisia välikerroksia.

Kairaustuloksissa, joissa kairaus on päättynyt kallioon, kallio on ollut 0,3…4,4 m syvyydellä maanpinnasta. Kalliopinnan taso vaihteli 47,2…53,3 m välillä tasossa N2000. (Pohjatekniikka Oy, 2022b).

copyright © AFRY

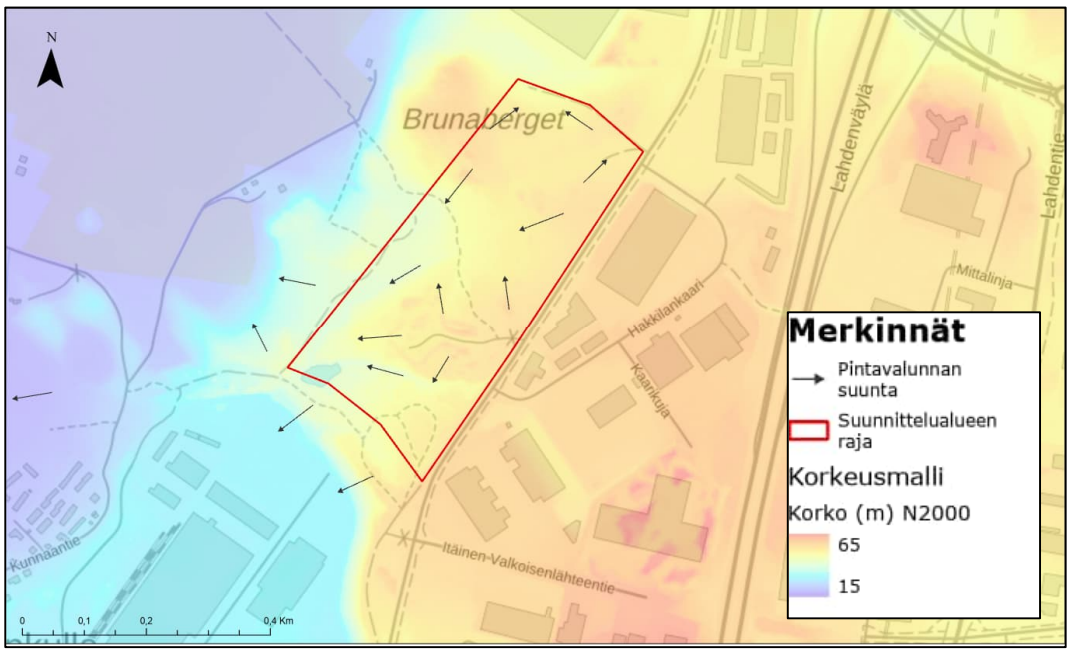
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Kallioperän ollessa lähellä maanpintaa tarvitaan louhintaa, mikäli halutaan asentaa maanalaisia hulevesien käsittelyrakenteita. Myös maanpintaan tehtäville rakenteille (mm. viherpainanteet) voidaan tarvita louhintaa.

Maaperän laatunäytteissä on havaittu kynnysarvotason ylittäviä pitoisuuksia arseenin osalta kolmessa näytepisteessä vuonna 2022 (Pohjatekniikka Oy, 2022a). Pitoisuudet eivät kuitenkaan aiheuta riskiä terveydelle eikä ympäristölle nykytilanteen mukaisessa käyttötarkoituksessa, mutta rakentamisen aikana kaivettujen massojen sijoituspaikan tulee olla sellainen, jolla on lupa vastaanottaa maa-aineksia. Maaperän laatunäytteet on otettu suunnittelualueen eteläosasta.

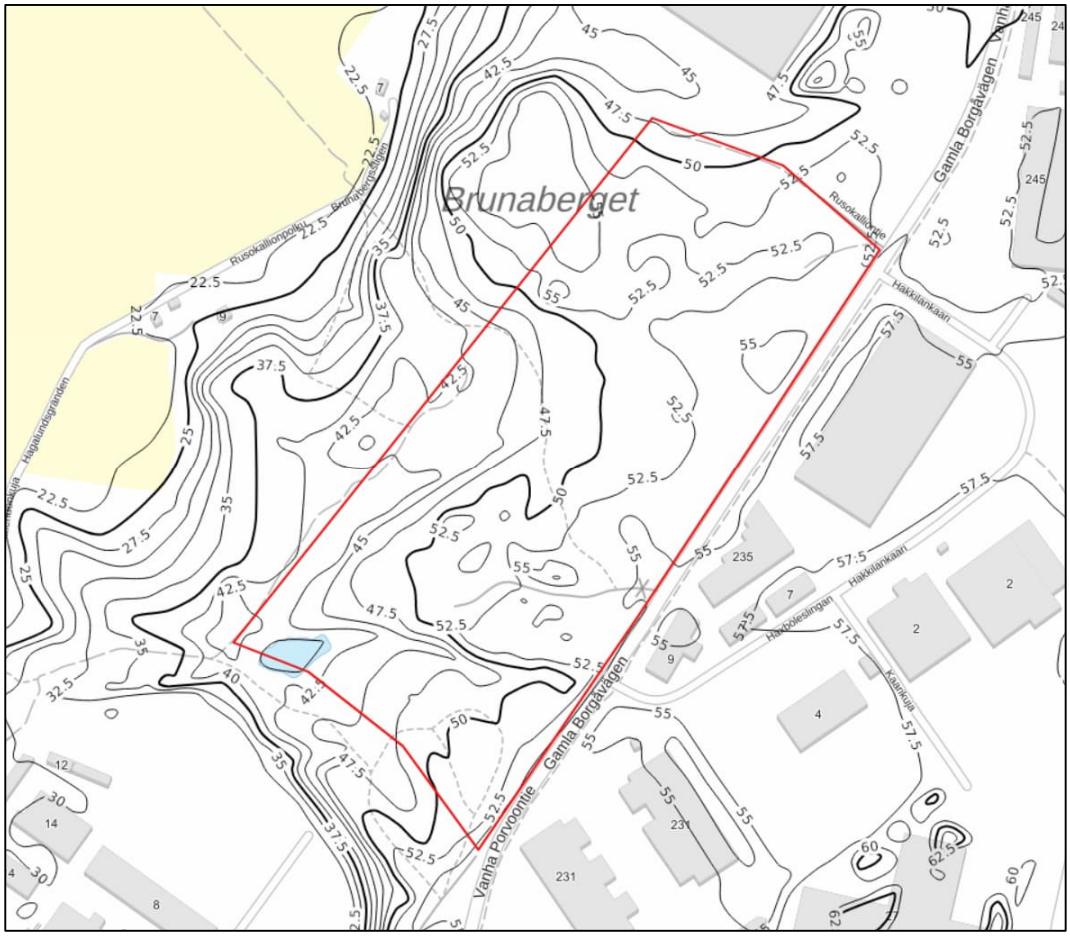
2.4 Topografia

Alue viettää globaalisti idästä Lahdenväylän suunnalta länteen aina Keravanjokeen saakka (Kuva 4). Suunnittelualueen korkeimmat kohdat ovat noin +57 m tasolla (N2000) ja matalimmat noin +39,5 m tasolla (Kuva 5). Vanhan Porvoontien lähettyvillä korkotaso vaihtelee noin +50…53 m välillä. Alhaisin piste sijaitsee alueen lounaisnurkassa, jossa on nykyisellään melko suuri allas, mahdollisesti kalliokuoppa, jossa on pysyvä vesipinta. Altaaseen johtaa uoma Vanhan Porvoontien suunnalta Hakkilankaaren kohdalta ja lisäksi pohjoisesta etelään virtaava uoma. Korkeimmat kohdat sijaitsevat nykyisen soratien alueella ja alueen pohjoisosassa Rusokallion kohdalla. Kaltevuus alueella on vaihtelevaa, mutta keskimäärin noin 5 % kaakosta luoteeseen.



Kuva 4 Alueen topografia Maanmittauslaitoksen (2021) maastomalliin (2x2 m) perustuen

copyright © AFRY



Kuva 5 Suunnittelualueen korkeuskäyrät 2,5 m välein Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon perustuen (ScalgoLive, 2023)

2.5 Pohjavesi ja pohjavesien suojelualueet

Koko suunnittelualue sijoittuu Valkealähteen pohjavesialueelle ja suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee varsinaisella muodostumisalueella. Valkealähteen pohjavesialue on 1-luokan pohjavesialue, eli vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Valkealähteen pohjavesialueen määrällinen tila on hyvä (tavoitetila saavutettu), mutta kemiallinen tila on huono (tavoitetila saavutetaan vuoden 2027 jälkeen) raskasmetallien, lyijyn ja torjunta-aineiden esiintymisen vuoksi. Pitoisuudet ovat laskevia.

Valkealähteen pohjavesialueelle on tehty suojelusuunnitelmat vuonna 2000 ja 2015. Pohjavesialueella sijaitseva Valkealähteen vedenottamo toimii Vantaan varavesilähteenä.

Pohjaveden korkeusasema on vaihdellut alueella noin +14,77…+50,46 m (Pohjatekniikka Oy, 2022a).

copyright © AFRY

2.6 Alueen soveltuminen imeyttämiseen

Jotta alueella voitaisiin soveltaa hulevesiä imeyttäviä rakenteita, tulee maaperän olla riittävän läpäisevää ja pohjavedenpinnan korkeuden olla riittävän alhaalla maanpintaan nähden.

Alueella kallioperä on paikoin maanpinnassa (kalliopaljastumia) ja muutenkin ainakin alueen keski- ja pohjoisosissa suhteellisen pinnassa. Muilta osin maaperä on (hiekka)moreenivaltaista. Hiekkamoreeni läpäisee vettä vain kohtalaisesti.

Alue sijaitsee kuitenkin pohjavesien muodostumisalueella, joten puhtaita vesiä on tarpeen imeyttää pohjavesiksi jatkossakin.

Mikäli alueella halutaan soveltaa imeyttäviä rakenteita, tarvitaan niihin todennäköisesti lisäksi salaojitus.

2.7 Purkuvesistöt

Alueen vedet purkavat nykytilassa avoimia uomia pitkin Keravanjoen alaosalle. Keravanjoen alaosa on ekologiselta tilaltaan tyydyttävä (SYKE, 2019). Keravanjoen alaosa on biologisten muuttujien osalta tyydyttävässä ja fysikaaliskemiallisten muuttujien osalta välttävässä tilassa. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Euroopan unionin vesipuitedirektiivi (2000/60/EY) asettaa jäsenvaltioille tavoitteeksi, että pintavesien ekologinen ja kemiallinen tila ei heikkene. Direktiivin mukaisesti tavoitteena on saavuttaa hyvä tila kaikissa pintavesimuodostumissa viimeistään vuoteen 2027 mennessä. Keravanjoen tilaa tulee parantaa nykyisestä. Keravanjoen valuma-alueelle kohdistuvan maankäytön muutosten tulee tähdätä vedenlaatua parantaviin toimiin.

2.8 Nykyinen hulevesien hallinta

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä synny hulevesiä, koska alue on pääosin metsää ja päällystettyä pintaa tai rakennuksia ei ole.

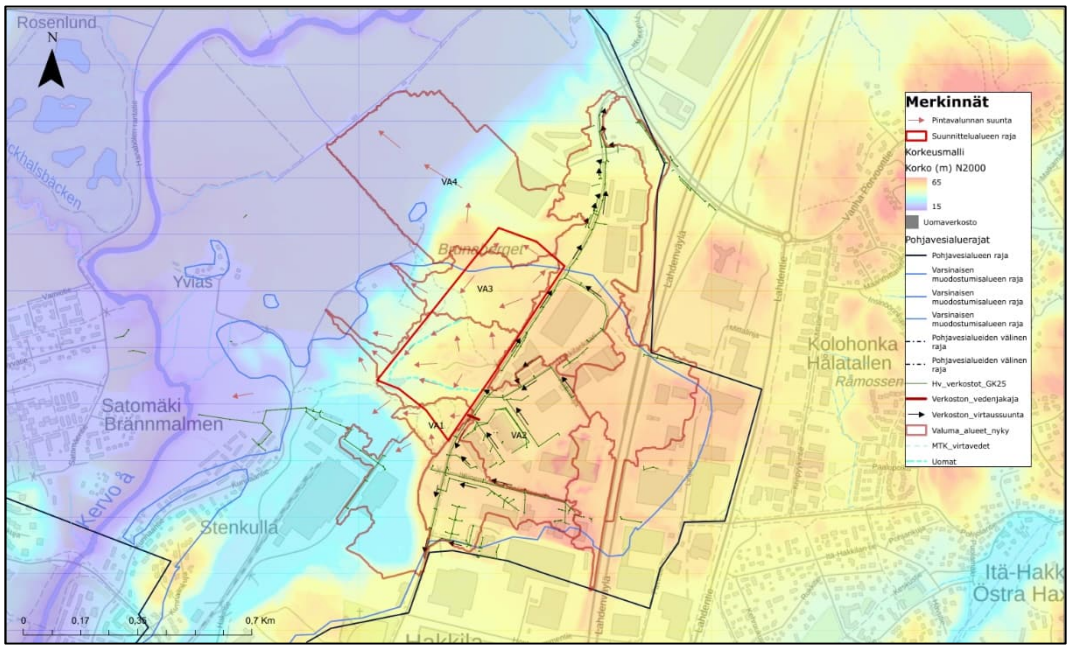
Vanhan Porvoontien itäpuolella on kiinteistöjä, joista osasta hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä Vanhan Porvoontien ali suunnittelualueelle: Kaarikuja ja osa Hakkilankaaresta kuivatetaan suunnittelualueen kautta. Alueen hulevesiviemärit on rakennettu eri vuosikymmenillä, osa 80-luvun lopulla ja osa 2000-luvun alussa.

Suunnittelualueelle ja sen ympärille rajautuvat valuma-alueet on esitetty liitteessä 2 ja kuvassa 6. Suunnittelualueelle sijoittuu neljä valuma-aluetta.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Valuma-alueen 2 yläosan hulevesiä johdetaan valuma-alueen 2 alaosalla sijaitsevan suunnittelualueen osan kautta.



Kuva 6 Valuma-alueet, virtausreitit ja hulevesiviemärit nykytilanteessa

Maastokäynnin ajankohtana 20.6.2023 Vanhan Porvoontien ali purkavan hulevesiviemärin kautta virtasi vähäisiä määriä vettä suunnittelualueelle (Kuva 7). Koko edeltävä kuukausi oli ollut hyvin kuivaa, joten kyse ei ollut sadevesistä. Ojassa virtaavaa vettä tutkittiin lämpökameralla, jotta voidaan havaita ojaan mahdollisesti purkautuva pintavesiä kylmempi pohjavesi. Kuvauksessa ei havaittu ojaan purkautuvan pohjavettä. Virtaama myös vaihteli jonkin verran; alussa vettä virtasi rummusta vain vähäisiä määriä ja hetken päästä vettä alkoi virrata selvästi enemmän. Vesi oli kirkasta eikä siinä näkynyt mitään poikkeavaa. Kyseessä voisi olla teollisuusalueen rakennusten salaojien kuivatusvesiä, kasteluvesiä tai pesuvesiä. Vanhan Porvoontien alittava hulevesiviemäri on vuodelta 1987 ja johtokartan mukaan alkupään vesijuoksun korko on tasolla +52,35 m. Loppupään vesijuoksun korko on tasolla +51,37 m (Pöyry, 2012). Viemäri oli maastokäynnin havaintojen perusteella osin liettynyt ja sisäpuolella näytti olevan jonkinlainen porrastus. Purkusuunnasta katsoen ensimmäinen porras oli noin 20 cm purkupään vesijuoksun tasoa ylempänä. Putken kaltevuus on noin 16,6 promillea.

copyright © AFRY

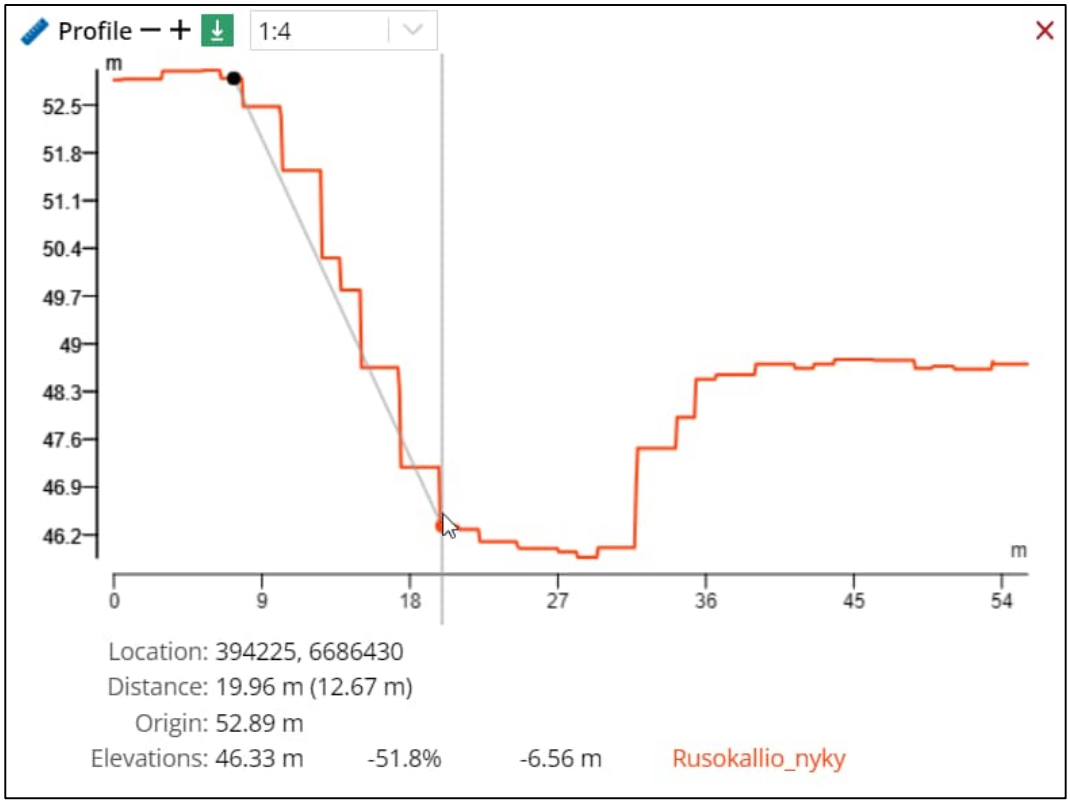


Kuva 7 Vanhan Porvoontien alittava DIA 800 hulevesiputki suunnittelualueen puolelta (Kuva: Johanna Pajari)

Putken purkupäässä on usean metrin pudotus rotkomaiseen ojauomaan.

Oja on alkupäässä lähellä maamassojen läjitysaluetta/rakennustyömaata ja ojan luiskissa on sortumia, koska maamassoja on työnnetty lähelle ojan reunaa. Ojan pohjoisreuna on hyvin jyrkkä, luiskan kaltevuus on paikoin noin 52 % (Kuva 8). Etelän puoleinen luiska on paljon loivempi ja tulvatasannetyyppinen. Ojan kaltevuus on noin 4,4 % ja oja on noin 240 m pitkä (Kuva 9; Kuva 10).

copyright © AFRY

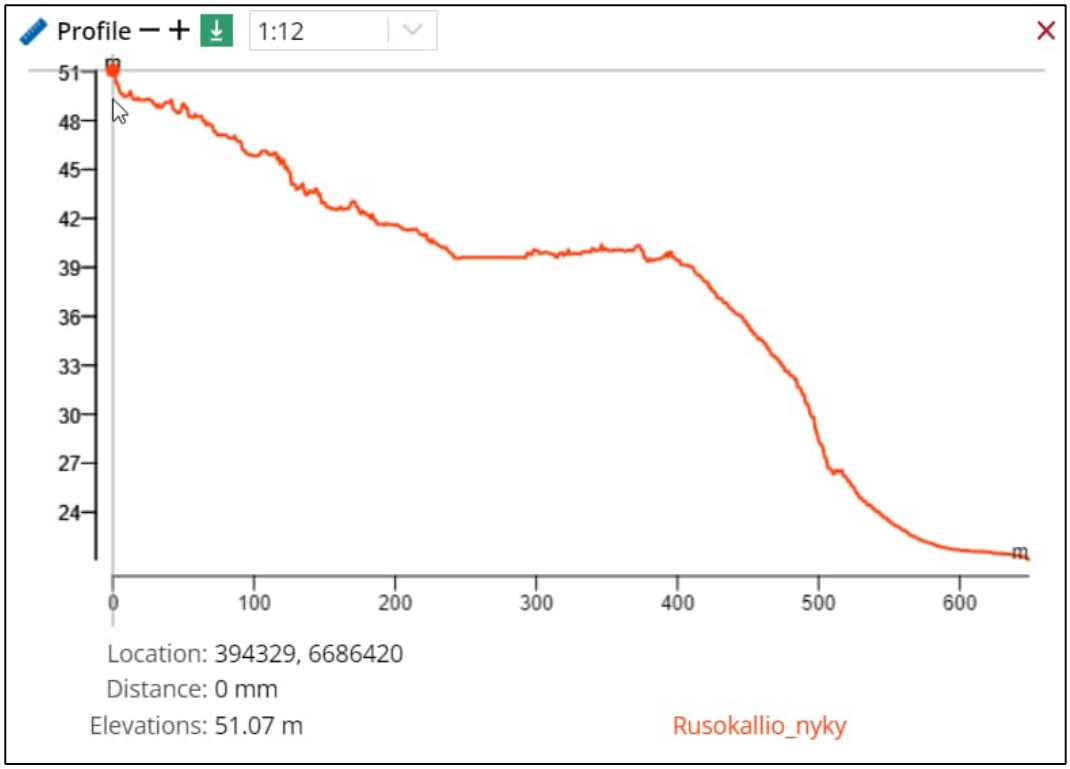


Kuva 8 Poikkileikkaus Vanhan Porvoontien rummun alituksen jälkeen alkavasta ojauomasta (Scalgolive, 2023)



Kuva 9 Asemakuva Vanhan Porvoontien alituksen jälkeisestä kaltevimmasta purkureitistä Hakalehdonkujalle (Scalgolive, 2023)

copyright © AFRY



Kuva 10 Pituusprofiili Vanhan Porvoontien alittavan rummun purkupäästä keinotekoiseen altaaseen ja oletettu kaltevin purkureitti altaalta eteenpäin (Scalgolive, 2023)

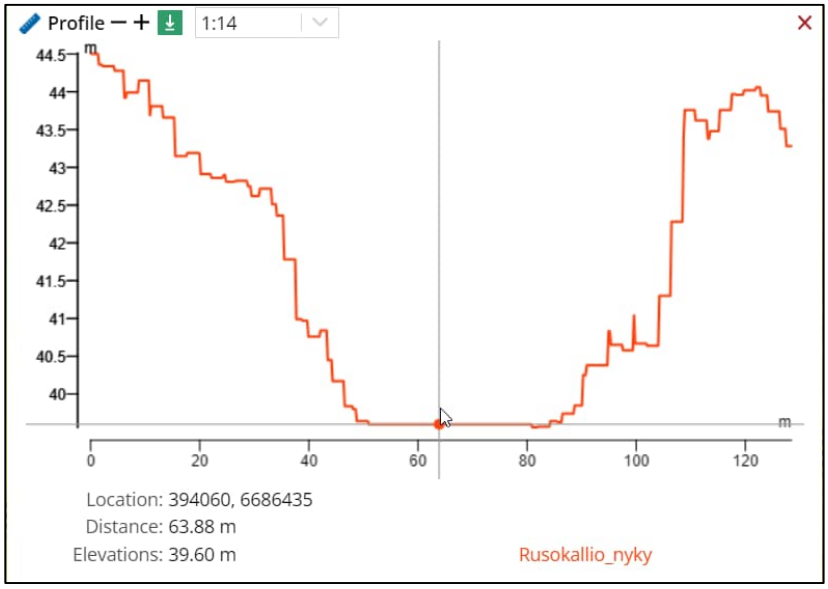
Uoma päättyy suunnittelualueen lounaisnurkassa keinotekoiseen altaaseen (Kuva 11). Altaasta ei ole selkää purkureittiä vesille eteenpäin. Maastomallin perusteella kaltevin purkureitti kulkee Keravanjoelle päin (Kuva 9). Mikäli altaasta ei ole purkuputkea, niin vesi voi nousta altaassa yli +41 metriin ennen ylivuotoa purkureitille.

Altaan vesi oli maastokäynnillä sameaa. Altaan reunalla oli pystyyn kuolleita vedessä seisovia puita ja osassa altaan reunaa oli suuria kivilohkareita. Laserkeilausaineistoon keilautunut vesipinta altaassa on noin tasolla +39,6 m (N2000), jolloin allas on pinta-alaltaan noin 1450 m^2.

copyright © AFRY



Kuva 11 Keinotekoinen allas suunnittelualueen lounaisnurkassa (Kuva: Johanna Pajari)



Kuva 12 Poikkileikkaus keinotekoisesta altaasta Maanmittauslaitoksen maastomalliin (2 x 2 m) perustuen (SCALGO, 2023)

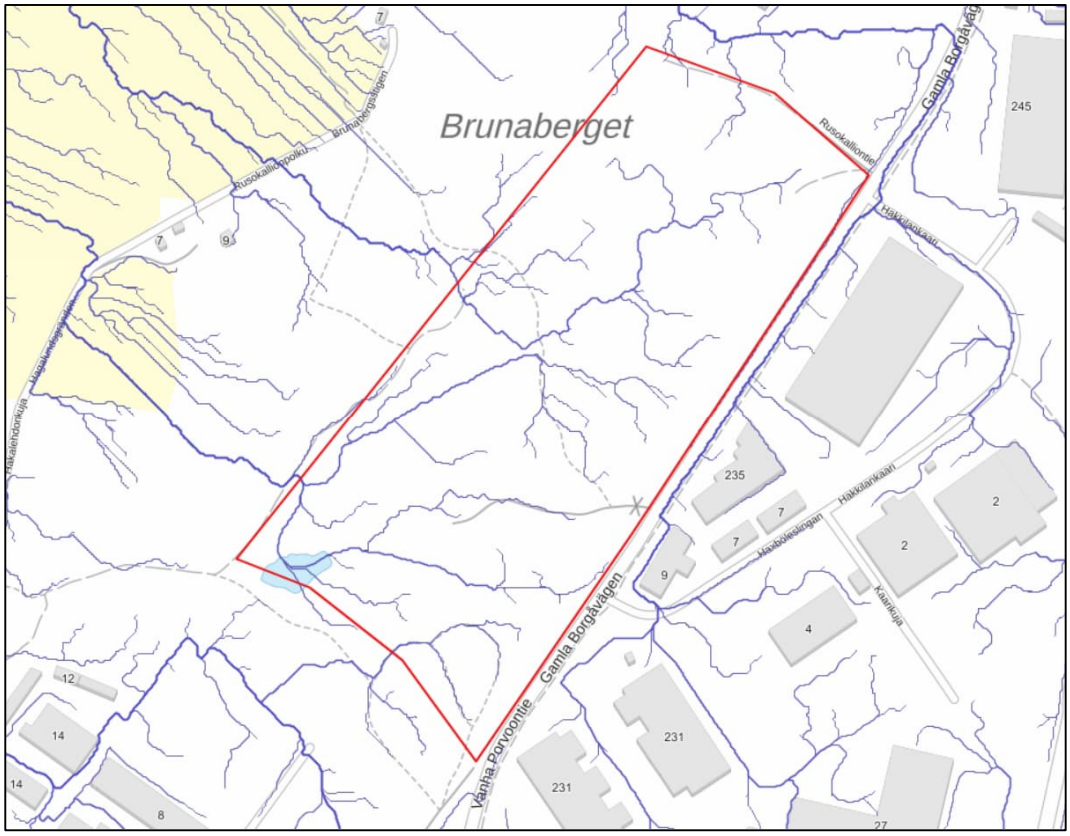
copyright © AFRY

2.9 Tulvareitit ja painanteet

Tyypillisesti hulevesiviemärit on mitoitettu johtamaan noin kerran 3 vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttama virtaama. Tätä harvinaisemman rankkasateen sattuessa tavanomaisesti mitoitetut hulevesiviemärit eivät kykene enää johtamaan yläpuolisten alueiden vesiä, vaan vesi siirtyy virtaamaan maanpintoja, eli tulvareittejä pitkin (Kuva 13). Alueen nykyiset pintavirtausreitit jakautuvat neljään pääreittiin:

1. Pohjoisin osa
    a. Alueen pohjoisreunan vedet virtaavat pohjoiseen
2. Pohjoinen keskiosa
    a. Suunnittelualueen pohjoiselta puoliskolta aivan pohjoisinta osaa lukuun ottamatta vedet virtaavat luoteeseen Rusokallion polkua kohti
3. Eteläinen keskiosa
    a. Suunnittelualueen eteläiseltä puoliskolta alueen kaakkoisnurkkaa lukuun ottamatta vedet virtaavat kahden uoman ja altaan kautta luoteeseen Rusokallion polun suuntaan
4. Kaakkoisnurkka
    a. Kaakkoisnurkan vedet virtaavat etelän suuntaan rakennetulle alueelle

copyright © AFRY

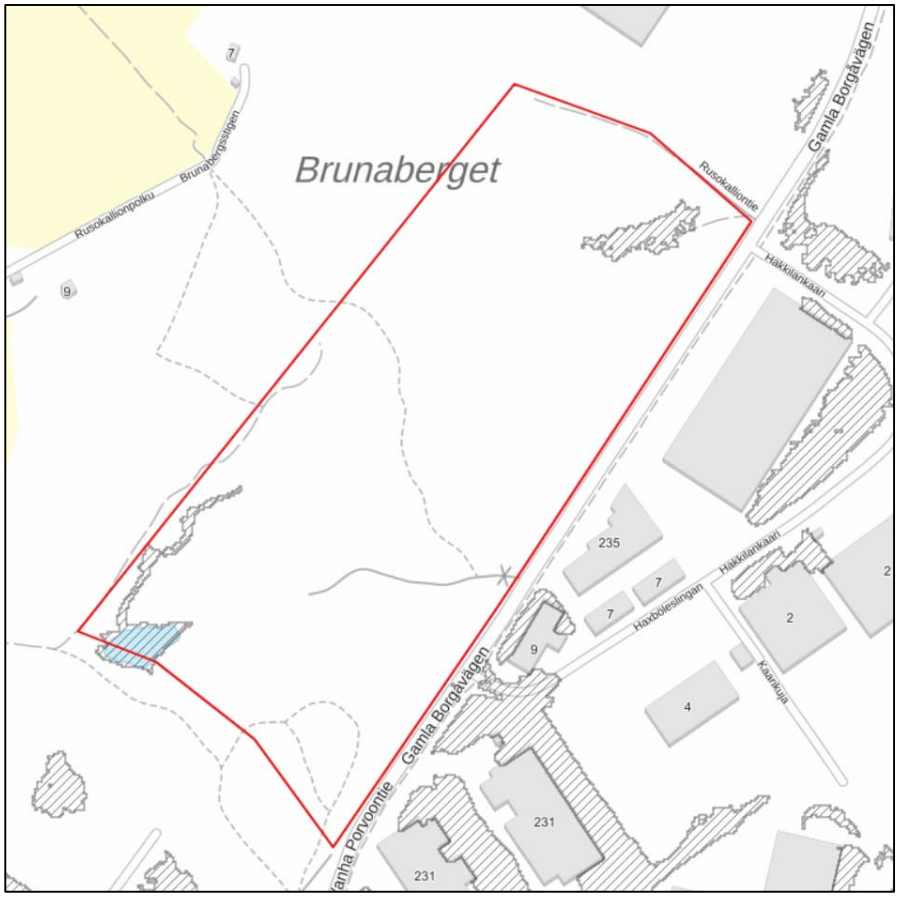


Kuva 13 Alueen tulva-/pintavirtausreitit (ScalgoLive, 2023)

Alueen nykytilan suurehkot painanteet (>100 m^3) on kartoitettu Maanmittauslaitoksen maastomalliin (2 m x 2 m) perustuen. Painanteet ovat luontaisesti alavia paikkoja, joihin pintavedet kertyvät ympäristöstä. Ne ovat otollisia paikkoja hulevesien viivytykselle. Toisaalta mikäli tällaisiin kohtiin kohdistuu rakentamista, niihin tarvitaan todennäköisesti täyttöjä.

Alueella sijaitsee kaksi yhtenäistä yli 100 m^3 suuruista painannetta (Kuva 14). Ensimmäinen on alueen lounaisnurkassa sijaitseva vesialue, jossa on pysyvä vesipinta. Toinen sijaitsee suunnittelualueen koillisosassa.

copyright © AFRY

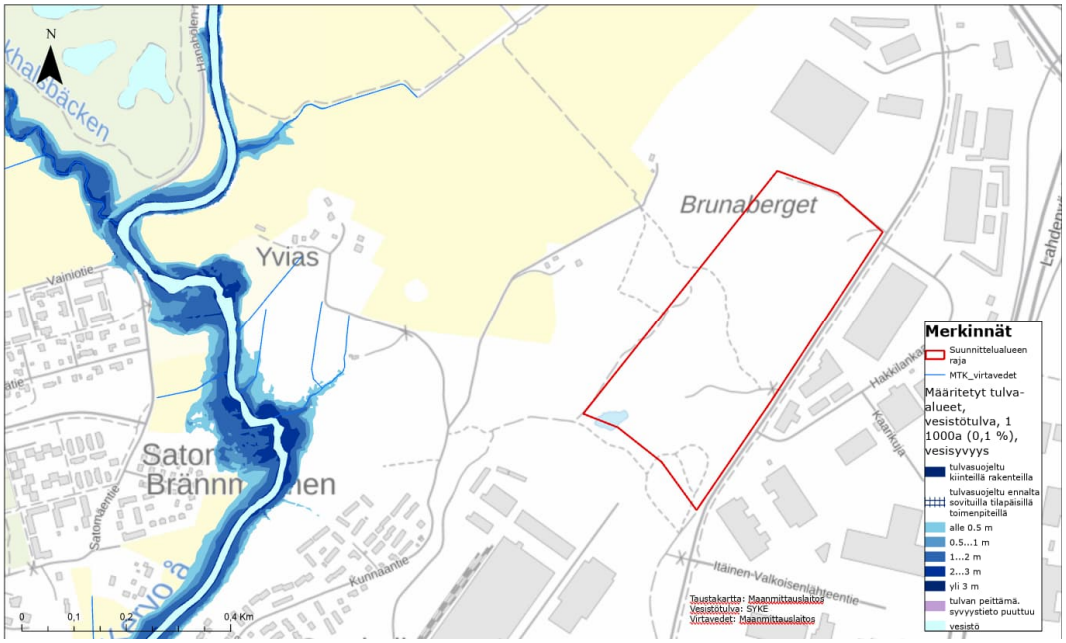


Kuva 14 Suunnittelualueella nykytilassa sijaitsevat yli 100 m^3 painanteet

2.10 Meri- ja vesistötulvat

Alue ei sijaitse meritulvan vaikutuspiirissä. Keravanjoelle on laadittu tulvakartat eri toistuvuuksilla. Keravanjoen vesistötulva ei yletä suunnittelualueelle edes kerran 1000 vuodessa toistuvalla tulvan todennäköisyydellä (Kuva 15).

copyright © AFRY

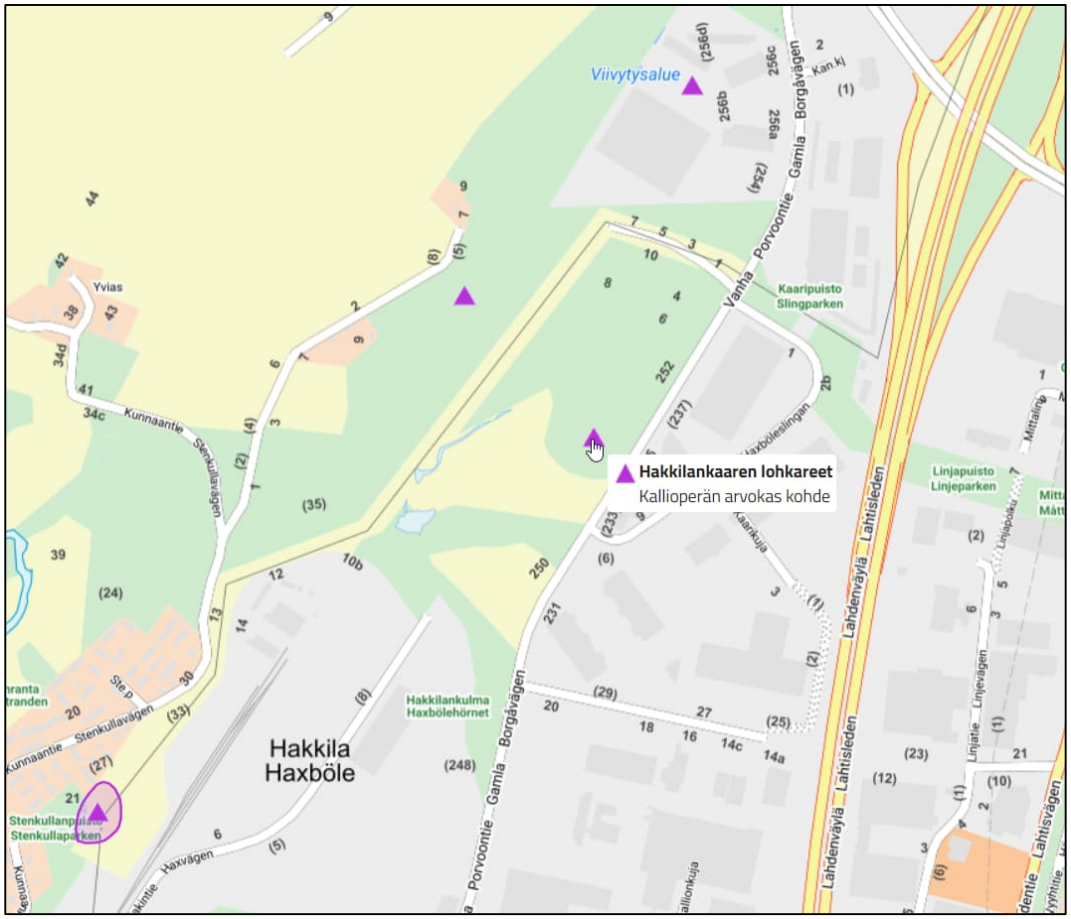


Kuva 15 Vesistötulvan vesisyvyys 1/1000 a (0,1 %) todennäköisyydellä

2.11 Luontoarvot

Suunnittelualueen keskiosassa Vanhan Porvoontien läheisyydessä sijaitsee arvokas kallioperän kohde Hakkilankaaren lohkareet (Kuva 16). Kyseessä on siirtolohkare, joka lienee peräisin Viipurin rapakivialueelta. Vantaan karttapalvelun mukaan kohde on arvokas luontokohde, joka halutaan säilyttää. Yksi lohkare löydettiin maastokäynnin yhteydessä suunnittelualueen keskiosasta (Kuva 17).

copyright © AFRY



Kuva 16 Kallioperän arvokkaat kohteet (Vantaan karttapalvelu, 2023)

copyright © AFRY



Kuva 17 Maastokäynnillä havaittu lohkare suunnittelualueen keskiosassa (Kuva: Johanna Pajari)

Alueelle ollaan laatimassa luontoselvitystä vuosina 2023–2024, mutta tuloksia ei ollut käytettävissä hulevesiselvityksen laadintahetkellä. Mikäli luontoselvityksen perusteella alueella havaitaan vesienhallinnan kannalta tärkeitä luontoarvoja, tulee ne huomioida luontoselvityksessä esitetyn mukaisesti jatkosuunnittelussa.

3 Hulevesien muodostuminen

Tässä kappaleessa esitetään suunnittelualueen nykytilan ja tulevan tilanteen pintavaluntakertoimet ja mitoitusvirtaamat. Kappaleessa arvioidaan myös alueella muodostuvien vesien viivytystarvetta.

3.1 Nykytilanne

Valuma-alueilta syntyvän valunnan määrittämiseksi laskettiin valuma-aluekohtaiset pinta-alalla painotetut pintavaluntakertoimet eri maankäyttömuotojen suhteessa. Pintavaluntakertoimet perustuvat Scalgon ja

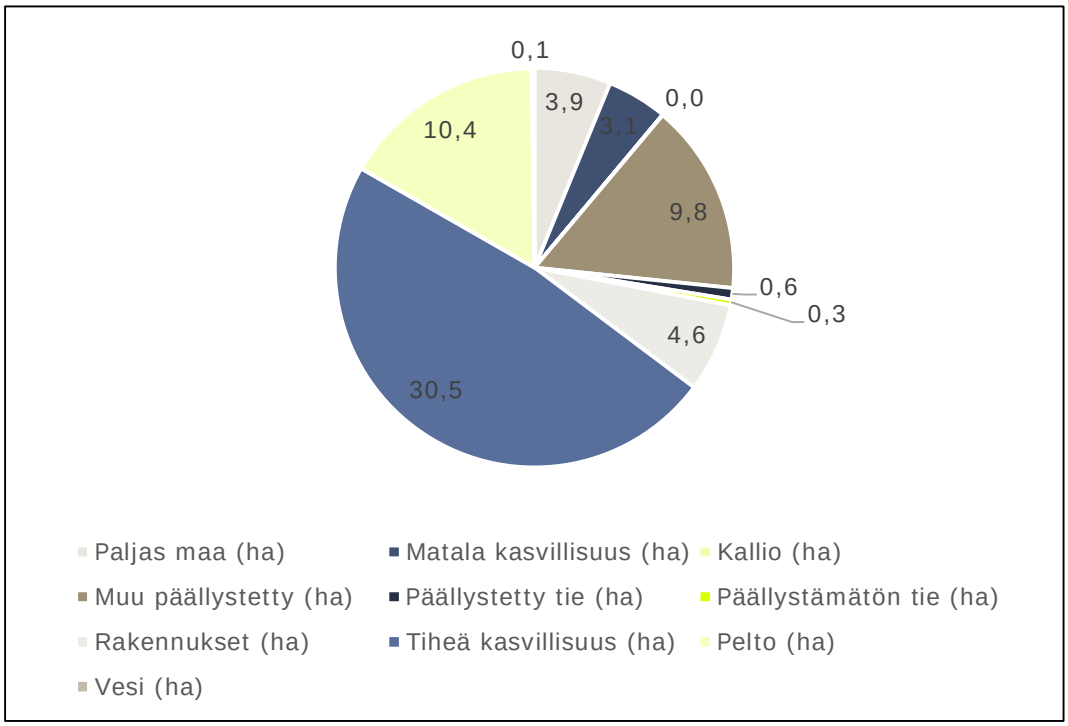
copyright © AFRY

SYKEn yhteistyössä kehittämään maanpeitteisyysaineistoon (Taulukko 1). Pinta-alojen jakautuminen eri maankäyttömuotojen kesken kullakin valuma-alueella on esitetty kuvassa 18.

Taulukko 1 Eri maankäyttömuotojen pintavaluntakertoimet (nykytila).

Maankäyttömuoto	Pintavaluntakerroin (-)
Paljas maa	0,4
Matala kasvillisuus	0,1
Kallio	0,4
Muu päällystetty pinta	0,9
Päällystetty tie	0,8
Päällystämätön tie	0,6
Rakennukset	0,9
Tiheä kasvillisuus	0,1
Pelto	0,4
Vesi	1,0

copyright © AFRY



Kuva 18 Valuma-alueiden VA1-VA4 maanpeitteen pinta-alajakauma, nykytila

Kunkin osavaluma-alueen pinta-alan perusteella laskettiin alueen mitoittavan sateen kesto, jonka perusteella määräytyy laskennallinen sateen intensiteetti.

Taulukossa 2 on esitetty kunkin osavaluma-alueen pinta-ala, pintavaluntakerroin, mitoittavan sateen kesto ja mitoitusvirtaamat. Mitoitusvirtaamat on laskettu kerran viidessä vuodessa ja kerran kymmenessä vuodessa toistuville sateille. Sateissa on otettu huomioon ilmastonmuutoksen ennakoitu vaikutus (+20 %).

Taulukko 2 Hulevesien muodostuminen eri sateen toistuvuuksilla nykytilanteessa.

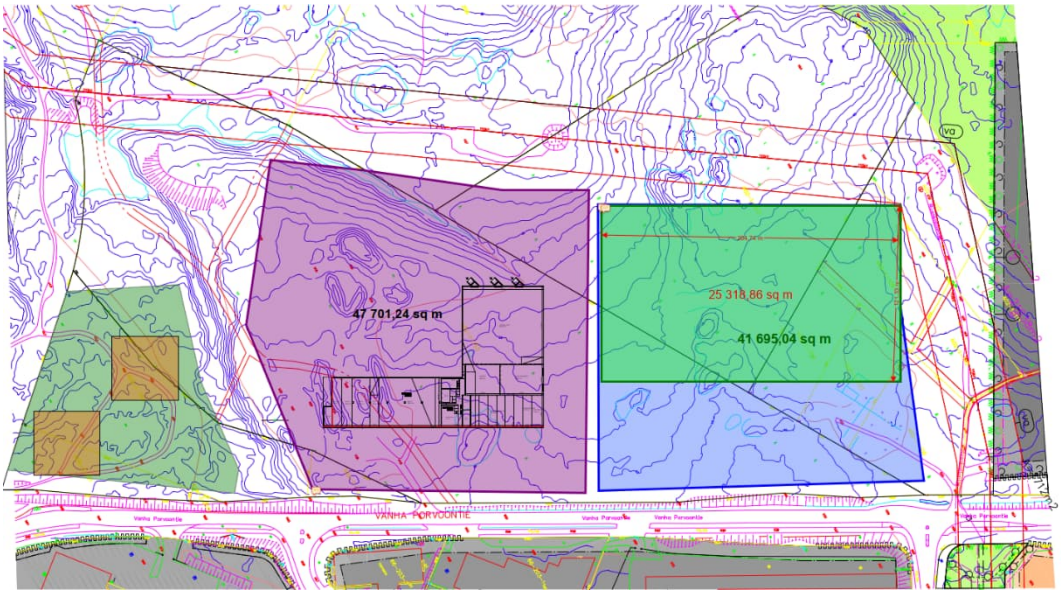
Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	Painotettu pintavaluntakerroin (-)	Mitoittavan sateen kesto (min)	Virtaama 1/5 v (l/s)	Virtaama 1/10 v (l/s)
VA1	13,3	0,27	20	445	556
VA2	19,9	0,36	20	897	1121
VA3	7,2	0,17	15	184	236
VA4	23,0	0,31	30	715	858

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

3.2 Tuleva tilanne

Suunnittelualueen rakentaminen tulee muuttamaan sen maankäyttöä ja pintojen vedenläpäisevyyttä. Kuvassa 19 on hahmoteltu alueen tulevaa maankäyttöä. Eteläisimmälle osalle on suunniteltu 1–2 toimistorakennusta paikoitusalueineen. Keskimmäiselle osalle on hahmoteltu raskaskonekorjaamoa, joka tarvitsee laajan asfaltoidun pihan pysäköinnille. Pohjoisimmalle osalle on suunniteltu logistiikkahallia, jonka etupiha toimisi rekkapihana (kuvan sininen alue). Rekkapiha asfaltoidaan.

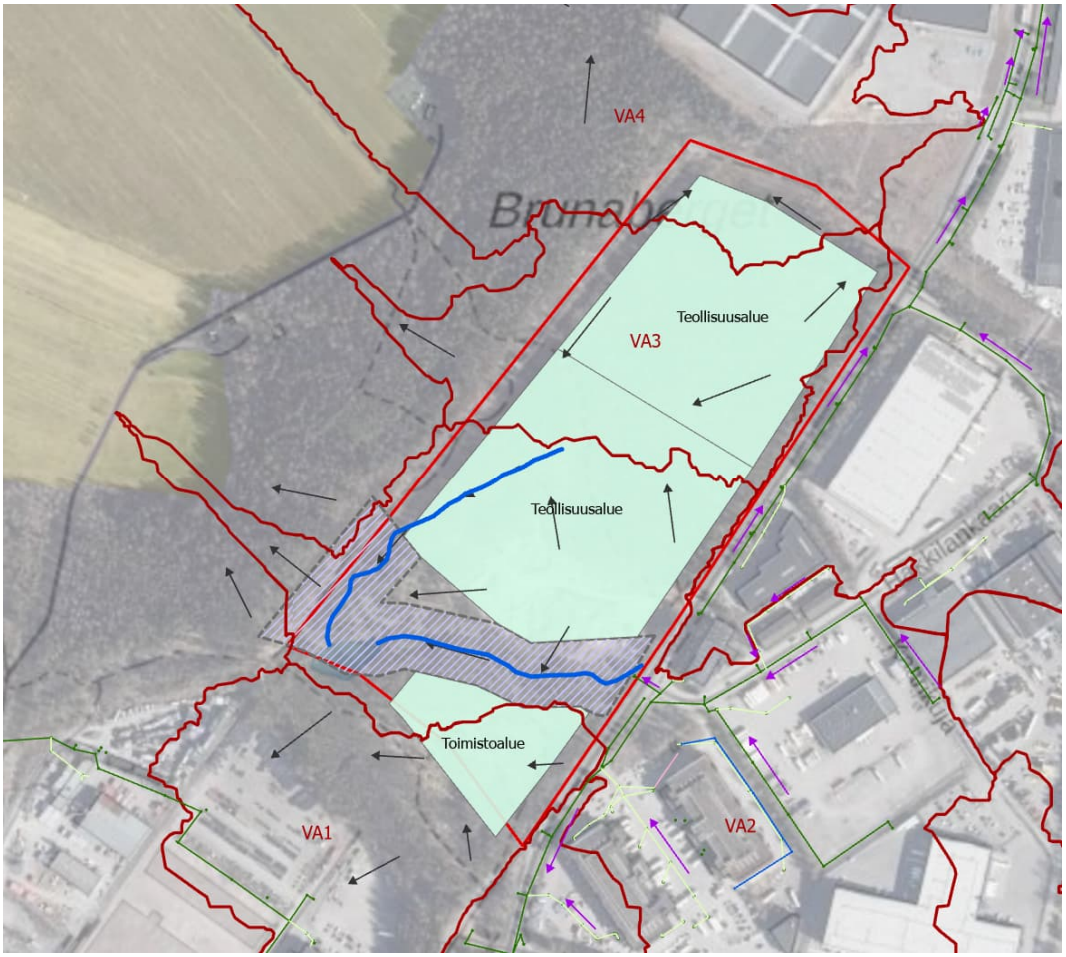


Kuva 19 Hahmotelma suunnittelualueen käytöstä tulevaisuudessa (Jatke). Kuva on käännetty niin, että länsi osoittaa kuvassa ylöspäin.

Hahmotelma suunnittelualueen tulevasta maankäytöstä on alustava ja tulevan tilanteen mitoitusvirtaamalaskelmia tulee tarkentaa suunnittelun edetessä. Kuvassa 20 on esitetty luonnos tulevasta maankäytöstä, jossa on huomioitu nykyisen uoman tarvitsema tila ja suojavyöhyke.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §



Kuva 20 Tulevan tilanteen luonnos tonttijaosta, jossa on huomioitu suunnittelualueen läpi kulkeva uomarasite ja sen suojavyöhyke.

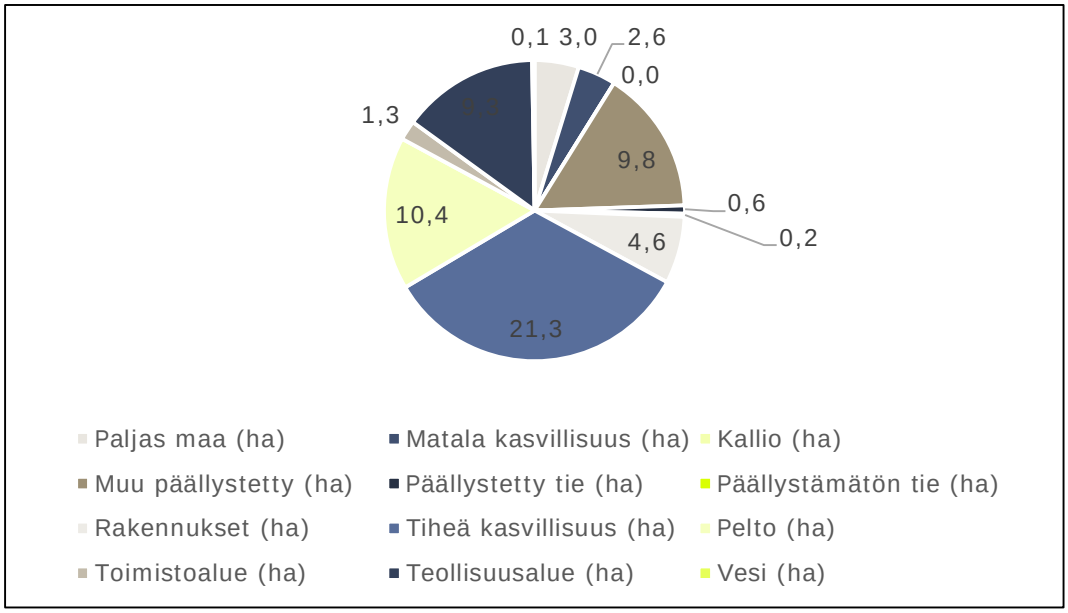
Tulevan tilanteen pintavaluntakertoimet on esitetty taulukossa 3 valuma-alueiden maanpeitteen pinta-alajakauma kuvassa 21.

Taulukko 3 Eri maankäyttömuotojen pintavaluntakertoimet tulevassa tilanteessa.

Maankäyttömuoto	Pintavaluntakerroin (-)
Paljas maa	0,4
Matala kasvillisuus	0,1
Kallio	0,4
Muu päällystetty pinta	0,9

copyright © AFRY

Päällystetty tie	0,8
Päällystämätön tie	0,6
Rakennukset	0,9
Tiheä kasvillisuus	0,1
Pelto	0,4
Vesi	1,0
Toimistoalue	0,6
Teollisuusalue	0,6



Kuva 21 Valuma-alueiden VA1-VA4 maanpeitteen pinta-alajakauma, tuleva tilanne

Tulevan tilanteen laskelmissa on käytetty samoja valuma-alueita kuin nykytilanteen laskemissa. Maankäytön muutoksen jälkeiset pinta-valuntakertoimet ja mitoitusvirtaamat on esitetty taulukossa 4.

copyright © AFRY

Taulukko 4 Hulevesien muodostuminen eri sateen toistuvuuksilla tulevassa tilanteessa.

Valuma-alue	Pinta-ala (ha)	Painotettu pintavalunt akerroin (-)	Mitoittavan sateen kesto (min)	Virtaama 1/5 v (l/s)	Virtaama 1/10 v (l/s)
VA1	13,3	0,30	20	493	616
VA2	19,9	0,44	20	1097	1371
VA3	7,2	0,49	15	518	663
VA4	23,0	0,33	30	747	896

3.3 Viivytystarpeen arviointi

Viivytystarvetta arvioitiin nykyisen ja tulevan maankäytön perusteella valuma-aluekohtaisesti (Taulukko 5). Alustava viivytystarpeen arviointi perustuu nykyisen purkuvirtaaman säilyttämiseen valuma-alueiden purkupisteillä. Tarkastelussa on käytetty kerran viidessä vuodessa toistuvaa rankkasadetta, jossa on otettu huomioon ilmastonmuutos. Virtaaman kasvu purkupisteillä johtuu valuma-alueen pintavaluntakertoimen kasvamisesta.

Taulukko 5 Virtaaman kasvun vertailu nykytilan ja tulevan tilanteen välillä ja viivytystarpeiden mitoitukset.

Valuma-alue	Nykytila, virtaama (1/5 v, l/s)	Tuleva tilanne, virtaama (1/5 v, l/s)	Muutos nykytilaan verrattuna (%)	Viivytystarve (m^3), 1/5 v
VA1	445	493	11	6
VA2	897	1097	22	44
VA3	184	518	181	194
VA4	715	747	4	2

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Suurinta virtaaman kasvu on valuma-alueella VA3, johon rakentuu logistiikkahalli ja rekkapiha. Valuma-alueiden 1 ja 4 osalta muutos on hyvin vähäistä ja erillisiä viivytysrakenteita ei arvioida tarvittavan.

Viivytystä suositellaan valuma-alueille 2 ja 3. Mikäli viivytysaltaiden tehollisiksi viivytyssyvyydeksi oletetaan 0,5 m, niin valuma-alueelle VA2 tarvitaan noin 90 m^2 tilavaraus ja valuma-alueelle VA3 noin 390 m^2 tilavaraus.

Viivytykselle on olemassa useita teknisiä ratkaisuja. Viivytysrakenteet voidaan toteuttaa maanpäällisinä, jolloin vaihtoehtoina ovat mm. luonnonmukaiset tai rakennetut altaat, painanteet tai kosteikot. Mikäli tilankäyttö on rajallista, niin viivytystä voidaan toteuttaa myös maanalaisina mm. viivytysputkistoina tai kasetteina.

Lasketut viivytyksen tilavaraukset perustuvat siihen, että purkuvirtaama valuma-alueiden purkupisteissä ei kasva nykyisestä. Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti lopulliset viivytyslaskelmat tulee laskea iWater-työkalulla, ja perusperiaatteena on viivyttää 1 m^3/100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa. Viivytyksen tilavaraukset tulee laskea uudelleen myöhemmässä suunnitteluvaiheessa, kun suunnittelualueen rakennusala ja päällystettyjen alueiden pinta-ala ovat tarkentuneet ja tonteille on tehty pihasuunnitelma. Nyt lasketut viivytyksen tilavaraukset ovat viitteellisiä, jotta kaavavaiheessa voidaan osoittaa riittävä määrä tilavarausta hulevesien hallinnalle tonteilla.

4 Vaikutukset huleveden laatuun

Eroosion ja virtaamahuippujen kasvu

Suunnittelualue on nykyisellään suurimmalta osin metsää. Sen kehittymisen myötä metsää raivataan pois ja tilalle tulee paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Metsäpinta-alan väheneminen vähentää haihduntaa ja imeytymistä ja lisää pintavaluntaa. Lisääntynyt pintavalunta aiheuttaa sateiden aikana eroosion kasvua ja virtaamapiikkejä. Eroosion vaikutuksesta vesistöihin päätyvä kiintoainekuormitus todennäköisesti kasvaa. Suurin osa hulevesissä kulkeutuvista haitta-aineista on sitoutuneena kiintoaineeseen (mm. raskasmetallit). Pintavalunnan kasvun aiheuttamia huleveden laatuhaittoja voidaan ehkäistä viivyttämällä ja kiintoaineen hallinnalla.

Maankäytön päästölähteet

Suunnittelualueelle kaavaillaan toimistorakennuksia paikoituksineen, raskaskonekorjaamoa asfaltoituneine pihoineen ja logistiikkahallia, jonka

copyright © AFRY

yhteydessä on asfaltoitu rekkapiha. Toimistorakennusten, raskaskonekorjaamon ja logistiikkahallien kattovesien voidaan olettaa olevan lähtökohtaisesti puhtaita. Hulevesipäästöjä syntyy lähinnä henkilö- ja raskasajoneuvojen liikenteestä. Taulukossa 6 on kuvattu tyypillisiä pitoisuuksia hulevesissä eri maankäyttöihin perustuen. Taulukosta voidaan havaita, että metsään verrattuna kaikilla muilla maankäytöillä ja kaikilla substansseilla kuormitus hulevesissä kasvaa. Mikäli vesistöön tai pohjavesiin päätyvää hulevesikuormitusta ei haluta lisätä nykyisestä, niin hulevesistä tulisi poistaa ravinteita, raskasmetalleja, kiintoainetta ja öljyjä.

Taulukko 6 Tyypillisiä pitoisuuksia (ug/l) erilaisilla maankäyttötyypeillä (Stormtac database, 2023)

Maankäyttö	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	SS	öljy	PAH16
Metsä	17	450	6	9	25	0,2	5,0	40 000	150	0,1
Toimistoalue	250	1500	19	30	140	0,9	13	100000	1300	1,0
Suuri pysäköintialue	180	1700	25	57	180	0,67	17	200000	920	0,5
Teollisuusalue	300	1800	20	42	240	1,5	14	100000	2500	1,0

5 Hulevesien hallinnan periaatteet

5.1 Hulevesien hallinnan tavoitteita ja reunaehtoja

Vantaalla on laadittu useita dokumentteja, jotka ohjaavat hulevesien hallintaa:

- Hulevesien hallinnasta on annettu yleiskaavamääräyksiä Vantaan yleiskaavassa 2020.
- Vantaa on laatinut hulevesiohjelman vuonna 2023 ohjaamaan hulevesien hallintaa.
- Hulevesien toimintamalli (2014) on laadittu suunnittelijoita ja rakentajia varten hulevesien hallinnan yhdenmukaistamiseksi.
- Lisäksi rakennusjärjestyksessä ja ympäristönsuojelumääräyksissä on säädetty kohtia hulevesien hallintaan liittyen.

Edellä mainitut dokumentit sisältävät tavoitteita ja reunaehtoja hulevesien hallinnalle Vantaalla ja ne tulee huomioida suunnittelussa. Lisäksi tulee huomioida Vantaan kaupungin laatima Purokäytävien mitoitusperiaatteet (2019) ja Vantaan Akselin kaavarunko II.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Hulevesiä koskevia yleiskaavamääräyksiä (Vantaan yleiskaava, 2020):

- ”Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä.”
- ”Purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää vesipinnaltaan avoimina ja reuna-alueiden kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Muokattuja puroja tulee mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaistaa. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, kuinka leveä rakentamaton alue puron varrelle jätetään. Puron viherkäytävä tulee toteuttaa mahdollisimman leveänä.
- Pohjavesialue: ”Pohjavesialue, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.”

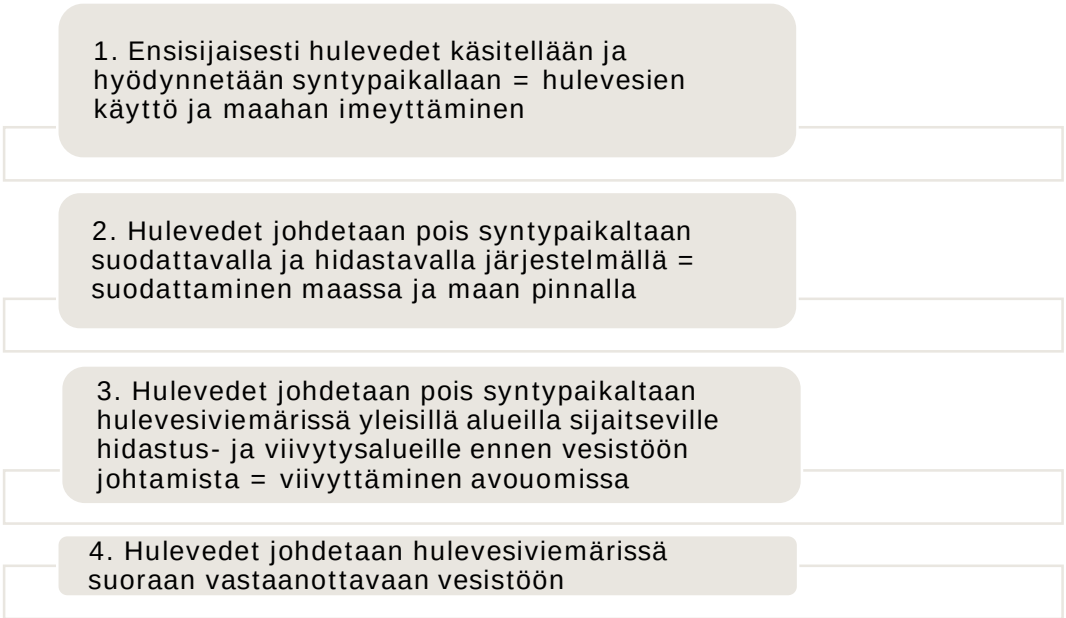
Vantaan hulevesiohjelmasta, 2023

- Hulevesien viivytystarve lasketaan Vantaan iWater-laskurilla
- Toimintamallin periaatteena on viivyttää 1 m^3 hulevettä / 100 m^2 rakennettavaa tiivistä pintaa. Tavoitteena on, että rakennetulta tontilta poistuva hulevesivirtaama ei kasva verrattuna luonnontilaan.
- Hulevesiohjelman päätavoitteet
    - Hulevesien hallinnan parantaminen ja hulevesitulvien vähentäminen
    - Hulevesien laadun parantaminen ennen vastaanottavaan vesistöön laskemista
    - Kaupunkiluonnon monimuotoisuuden lisääminen
    - Pohjaveden laadun parantaminen ja pohjaveden tason säilyttäminen
    - Vesialueiden arvostuksen nostaminen ja hulevesien hyödyntäminen positiivisena resurssina
    - Toimiva viranomaisyhteistyö ja tiedonkulun parantaminen hulevesiasioissa
    - Vantaan hulevesiin liittyvien toimintatapojen jatkuva parantaminen
- Prioriteettijärjestys (Kuva 22)
- Tiiviisti rakennetuilla alueilla suositaan kasvipintaisia kattoja
- Prioriteettijärjestystä sovelletaan sekä tonttien että julkisten alueiden suunnittelussa

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

- Kulkuteiden ja liikennöitävien alueiden suunnittelussa ohjataan käyttämään hulevesien hallinnan osalta hyviä ratkaisuja, kuten vettä läpäiseviä pinnoitteita.
- Purokäytävän leveyden määrittämisessä sovelletaan kuntatekniikan keskuksessa vuonna 2018 laadittua Purokäytävien mitoitusohjetta.
- Hulevesirakenteet pyritään pääsääntöisesti toteuttamaan kasvillisuuspintaisina luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi.
- Pohjavesialueilla puhtaat, esim. katoilta kertyvät hulevedet pidetään erillään ja imeytetään tontin viheralueella. Käytetään asemakaavamääräystä pohjavesialueille laadittavissa asemakaavoissa. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan pohjavesien suojelusuunnitelmien tavoitteet.
- Erityisesti pohjavesialueilla liikennealueiden aiheuttamia suolahaittoja on pyrittävä vähentämään pohjavesissä käyttämällä kaliumformiaattia tai vastaavaa. Mineraalilannoitteiden ja kemikaalien käyttöä vähennetään viherrakentamisessa ja kunnossapidossa. Hyödynnetään paikallista maaperää kasvualustoissa mahdollisuuksien mukaan ja valitaan kasvillisuus siten, että lannoitustarve on mahdollisimman vähäinen käyttämällä esimerkiksi typensitojakasveja.



Kuva 22 Vantaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestys (Vantaan kaupunki, 2023a)

Rakennusjärjestys (voimassa 1.1.2011 alkaen)

- 13 § Pihamaa ja tontti

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

  - Hulevesien hallinnan edistämiseksi tulee suosia vettä hyvin läpäiseviä pintamateriaaleja.
  - Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava siten, että paikan kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonnon- ja kulttuuriarvot säilyvät.
- 14 § Pihamaan korkeusasema
  - Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella ilman erityistä syytä lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.
- 15 § Tukimuurit ja pengerrykset
  - Pengertäminen ja tukimuurin rakentaminen on toteutettava niin, etteivät maa-ainekset eivätkä sade- ja pintavedet valu naapurin puolelle.
- 16 § Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen
  - Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Imeyttäminen tontilla edellyttää pohjatutkimusta ja sen perusteella tehtyä pohjarakennesuunnitelmaa.

    Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tai viivästetä tontilla, on johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmään, ja jos tämä ei ole mahdollista, niin kuntatekniikan keskuksen tai vesihuoltolaitoksen (HSY) luvalla kaupungin yleiseen hulevesijärjestelmään.

    Hulevesien ja perustusten kuivatusvesien johtaminen on toteutettava siten, ettei luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä ei saa johtaa ajoradalle, pyörätielle eikä jalkakäytävälle. Kuntatekniikan keskus voi perustellusta syystä sallia hule- ja perustusten kuivatusvesien johtamisen katuojaan. Tonttien väliset rajaojat on säilytettävä osana hulevesijärjestelmää.

    Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta.
  - o
- 53 § Pohjaveden huomioon ottaminen rakentamisessa
  - Pohjavesialueilla on imeytettävä puhtaita hulevesiä.

Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset

- 7 § Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesu ja huolto
  - Ajoneuvojen, veneiden, koneiden ja vastaavien laitteiden pesuvedet on johdettava jätevesiviemäriin hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta, mikäli 1) pesussa käytetään hiilivetyliuottimia sisältäviä pesuaineita tai 2) pesu on ammattimaista tai siihen verrattavaa usein toistuvaa

copyright © AFRY

- Suositus: Tärkeillä pohjavesialueilla kaikki pesuvedet tulee mahdollisuuksien mukaan johtaa hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta yleiseen jätevesiviemäriin

Vantaan purokäytävien mitoitusperiaatteet, 2019

- Eroosiovaurioiden ehkäisemiseksi tulisi keskimäärin varata noin 30 metrin, ravinteiden poistamiseksi 45 metrin ja sedimenttien poistamiseksi 60 metrin levyinen suojavyöhyke puron molemmin puolin. Uoman eliöstölle riittävä vyöhykeleveys olisi noin 100 metriä ja kalastolla vähintään 30 metriä.
- Uusilla kaava-alueilla puron viereen olisi suositeltavaa varata noin 30 metrin levyinen vyöhyke (30 metriä per puoli), jolle ei sallittaisi rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi kävelypolku.

Vantaan Akselin kaavarunko II, Hulevesiselvitys, 2012

- Kaavarungon hulevesiselvityksessä (Pöyry, 2012) on esitetty kaksi vaihtoehtoista hulevesien johtamismenetelmää suunnittelualueen ulkopuolelta tulevien vesien hallintaan (Kuva 23). Kummassakin ratkaisussa tähdätään huleveden laadun parantamiseen ja hulevesien viivyttämiseen.
- Ensimmäisessä vaihtoehdossa on suunniteltu kaksi hulevesien viivytysallasta/kosteikkoa ja uoman nykyinen linjaus pidetään entisellään. Kosteikot parantavat vedenlaatua ja hidastavat huippuvirtaamia. Toisessa vaihtoehdossa on suunniteltu meanderoiva monitasoinen suvantoinen purouoma ja lopussa tasausallas/kosteikko.
- Ensimmäisen vaihtoehdon altaat tarvitsevat tilaa yhteensä noin 6000 m^2.

copyright © AFRY



Kuva 23 Vantaan Akselin kaavarunko II-hulevesiselvityksen vaihtoehtoisia ratkaisuja Vanhan Porvoontien ali johdettaville hulevesille suunnittelualueen läpi

5.2 Suunnittelualueen ulkopuolisten hulevesien hallinta

Suunnittelualueen ulkopuoliset vedet hallitaan erillään tonteilla muodostuvista hulevesistä. Jotta alueen ulkopuolelta tulevien hulevesien asianmukaisesta hallinnasta voidaan jatkossa huolehtia, tulee kaavaan varata riittävä suojavyöhyke nykyisen uoman kohdalle.

Suunnittelualueen ulkopuoliset vedet muodostuvat jo aiemmin rakennetuilta alueilta. Kaavarungon hulevesiselvityksen mukaisesti jo rakennetuille kiinteistöille kohdistetaan uusia hulevesien hallinnan vaatimuksia kaavamuutoksien tai uusien rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Koska nykyisille rakennetuille tonteille ei ole vielä voimassa tonttikohtaisia

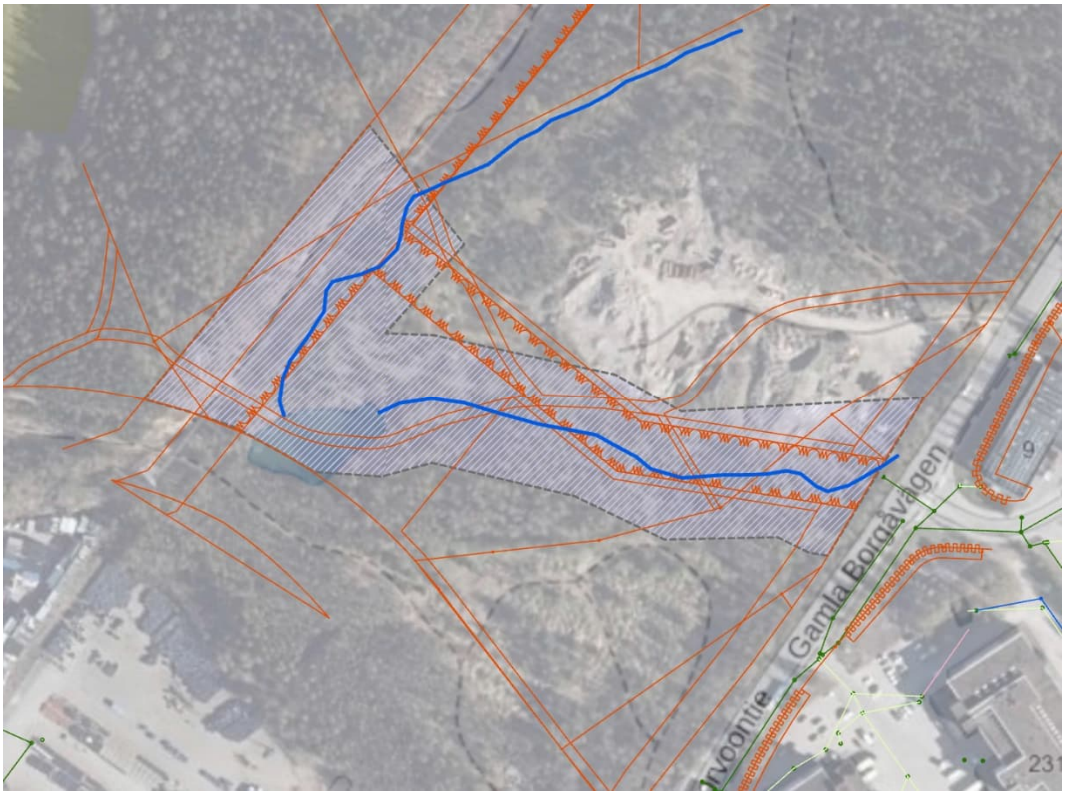
copyright © AFRY

hulevesien viivytys- tai puhdistusvaatimuksia, tulee näihin vesimääriin varautua purkureitillä.

Suosituksia suunnittelualueen ulkopuolisten hulevesien hallinnalle

1. Jo rakennetuilta kiinteistöiltä, jotka purkavat hulevesiä suunnittelualueen läpi, vaaditaan tonttikohtaista hulevesien hallintaa (esim. läpäiseviä pintoja, imeytystä, puhdistusta, viivytystä) kaavamuutosten ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä kaavarunkovaiheen hulevesiselvityksen mukaisesti.
2. Nykyinen uoma säilytetään avoimena ja kaavaan varataan uomalle ja sen suojavyöhykkeelle rasite. Suojavyöhyke on noin 30 metriä uoman molemmin puolin.
    a. Uoman avoimena säilyttäminen on Vantaan yleiskaavan (2020) määräysten mukainen.
    b. Suojavyöhykkeen leveys on Vantaan purokäytävien mitoitusperiaatteiden (2019) mukainen
    c. Suojavyöhykkeen/rasitteen linjaus mukailee nykyisen uoman sijaintia (Kuva 24)
3. Suojavyöhykkeen sisällä on mahdollista tehdä toimenpiteitä suunnittelualueen ulkopuolisten hulevesien viivyttämiseksi ja puhdistamiseksi
4. Suunnittelualueen eteläreunaan rajautuva Itäinen Valkoisenlähteentien linjauksessa tähdätään nykyisen altaan säilyttämiseen niin paljon kuin mahdollista.

copyright © AFRY



Kuva 24 Ehdotus uoman suojavyöhykkeeksi. Suojavyöhyke = sininen rasterointi, uoma = sininen viiva, kaavaluonnos 21.5.2023 = punainen väritys (taustalla Maanmittauslaitoksen ilmakuva ja taustakartta)

5.3 Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan periaatteet tontilla

1. Nykyistä kasvillisuutta ja puustoa säilytetään niin paljon kuin mahdollista.
2. Pihoilla suositaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.
3. Puhtaat hulevedet pidetään erillään likaantuneista. Puhtaat kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.
4. Liikenne- ja paikoitusalueiden hulevedet kerätään käsiteltäväksi hiekan- ja öljynerotusjärjestelmiin.
5. Liikenne- ja paikoitusalueiden suolausta vältetään ja mineraalilannoitteiden ja kemikaalien käyttöä vältetään viherrakentamisessa ja kunnossapidossa. Kasvillisuuden valinnassa suositaan niukkalannoitteisia kasveja.
6. Hulevedet viivytetään ennen johtamista tontin ulkopuolisille purkureiteille. Hulevesirakenteissa suositaan maanpäällisiä, viherpintaisia rakenteita.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Suosituksia kaavamääräyksiksi

- Uoman suojavyöhykkeellä sijaitseva uoma säilytetään avoimena ja suojavyöhyke kokonaisuudessaan rakentamattomana ja kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena. Uomaan johdetaan jatkossakin Vanhan Porvoontien kaakkoispuolelta tulevia hulevesiä.
- Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin
- Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.
- Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.
- Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttää ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla.
- Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.
- Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.
- Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.
- Tontin pintamateriaalien suunnittelussa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja ja hulevesirakenteissa suositaan maanpäällisiä, viherpintaisia rakenteita.

6 Rakentamisen aikaiset hulevedet

Rakentamisen aikana syntyvät hulevedet ovat tyypillisesti hyvin kuormitteisia ja huleveden laatu on usein rakentamisen aikana paljon heikompaa kuin tontin valmistumisen jälkeen. Rakentamisen aikana maaperää muokataan ja maaperä on alttiina eroosiolle. Lisäksi rakennustyömailla varastoidaan rakennusmateriaaleja, joista voi päästä haitallisia aineita ympäristöön.

Työmaavesien laatua tulee tarkkailla ennen rakentamista laadittavan rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Tarkkailussa tulee varmistaa nykyisten vesienkäsittelyjärjestelmien toimivuus ja arvioida työmaalta lähtevän veden samentumista aistinvaraisesti ja raportoida poikkeavuudet. Työmaavesien hallintaan tarkoitetut rakenteet rakennetaan heti työmaan alkuvaiheessa ennen muun rakennustoiminnan aloittamista.

Rakentamisen aikaisille hulevesille on esitetty raja-arvoja (RT 89-11230, 2016):

- Kiintoaine < 300 mg/l
- pH 6…9

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

- Lämpötila < 25 ˚C
- öljyt < 5 mg/l

7 Kestävä kehitys

Hulevesiselvityksessä on otettu kantaa luonnontilaisen ja tulevan tilanteen eroihin hulevesien määrän ja laadun suhteen ja esitetty kestäviä tapoja hulevesien hallinnalle siten, että myös pohja- ja pintavesien laatu ei heikkenisi ja pohjaveden määrä vähenisi. Alueen rakentumisen myötä kasvavia virtaamahuippuja tasataan viivyttämällä, jotta eroosio- ja tulvavaikutukset jäävät vastaanottavissa vesistöissä vähäisiksi. Suosituksissa on esitetty ratkaisuja, jotka tähtäävät nykyisten uomien säilyttämiseen avoimina ja takaavat riittävän leveän suojavyöhykkeen, johon ei kohdistu rakentamista. Rakentamisen aikaisella hulevesien hallinnalla varmistetaan, että maaperän häirinnästä ja siten eroosiosta, rakennusjätteestä ja rakennustoimista aiheutuvat hulevesiin sitoutuneet päästöt saadaan hallitusti talteen.

Alueen yritystoiminnan kehittäminen luo lisää työpaikkoja ja palveluja, mikä edistää sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä.

8 Johtopäätökset ja jatkosuositukset

- Tonttikohtaiset hulevesien viivytys- ja käsittelyalueiden mitoitukset tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, kun tonttien rakennusten pinta-alat, vettä läpäisemättömät pinta-alat ja toiminnot ovat selvillä.
- Rakentamisen aikaisille hulevesille tulee laatia erillinen rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma.
- Nykyinen uoma säilytetään avoimena ja kaavaan varataan uomalle ja sen suojavyöhykkeelle rasite. Suojavyöhyke on noin 30 metriä uoman molemmin puolin.
- Suunnittelualueen eteläreunaan rajautuva Itäisen Valkoisenlähteentien linjauksessa tähdätään nykyisen altaan säilyttämiseen niin paljon kuin mahdollista.
- Kiinteistökohtaiselle hulevesien hallinnalle on laadittu suosituksia kaavamääräyksistä kappaleessa 5.3.
- Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsevan altaan purkureitti ja nykyinen ylivuotokorkeus on selvitettävä maastomittauksilla jatkosuunnittelun yhteydessä.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Lähteet

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2000/60/EY. 23.10.2000. Yhteisön vesipolitiikan puitteista. Saatavilla: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:5c835afb-2ec6-4577-bdf8-756d3d694eeb.0010.02/DOC_1&format=PDF. Viitattu: 21.8.2023.

Geologian tutkimuskeskus (GTK). 2018a. Maapeitepaksuus 1:1 000 000. Luotu 2015. Saatavilla: https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/. Viitattu: 19.5.2023.

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy. 2022a. Ympäristötekninen perusselvitys. Vanha Porvoontie, Hakkila.

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy. 2022b. Rakennettavuusselvitys. Vanha Porvoontie, Hakkila.

Maanmittauslaitos. 2023. Ilmakuva. Ajantasaistettu 2023. Saatavilla: https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/tiedostopalvelu. Viitattu: 21.8.2023

Pöyry Finland Oy. 2012. Vantaan Akselin kaavarunkoalue II. Hulevesiselvitys. 27.3.2012.

RT 89-11230. 2016. Rakennustyömaan hulevesien hallinta. Tilaajan ohje. E-kirja, PDF. Rakennustieto.

ScalgoLive. 2023. Saatavilla: https://scalgo.com/live . Viitattu: 15.6.2023.

Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2019. Vesikartta. Saatavilla: https://paikkatieto.ymparisto.fi/vesikarttaviewers/Html5Viewer_4_14_2/Index.html?configBase=https://paikkatieto.ymparisto.fi/Geocortex/Essentials/REST/sites/Vesikartta/viewers/VesikarttaHTML525/virtualdirectory/Resources/Config/Default&locale=fi-FI. Viitattu: 19.05.2023

Suomen ympäristökeskus (SYKE). 2023. Tulvakarttapalvelu. Saatavilla https://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/Viewer/Viewer.html?configBase=https://paikkatieto.ymparisto.fi/Geocortex/Essentials/REST/sites/TulvakarttaHTML5/viewers/HTML5/virtualdirectory/Resources/Config/Default/ . Viitattu 19.5.2023.

Stormtac database. v.11.4.2023. Saatavilla: https://data.stormtac.com/show_swc.php. Viitattu: 2.8.2023.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Vantaan karttapalvelu. 2023. Saatavilla: https://kartta.vantaa.fi/?setlanguage=fi. Viitattu: 21.8.2023.

Vantaan kaupunki. 2011. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä. Voimassa 1.1.2011 alkaen.

Vantaan kaupunki. 2013. Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräykset. Vantaan kaupunginvaltuusto 28.1.2013. Voimassa 1.2.2013 alkaen.

Vantaan kaupunki. 2014. Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Perustietoa suunnittelijoille ja rakentajille. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_0.pdf. Viitattu: 14.6.2023.

Vantaan kaupunki. 2019. Purokäytävien mitoitusperiaatteet.

Vantaan kaupunki. 2023a. Vantaan hulevesiohjelma. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/vantaan-hulevesiohjelma-2023.pdf. Viitattu: 14.6.2023.

Vantaan kaupunki. 2023b. Vantaan yleiskaava 2020. Voimaantulo 11.1.2023. YK0048. Saatavilla: https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaavoitus/vantaan-yleiskaava-2020. Viitattu: 14.6.2023.

Väylävirasto. 2017. Suomen väylät. Saatavilla: https://paikkatieto.vaylapilvi.fi/suomen-vaylat/ . Viitattu: 19.5.2023.

copyright © AFRY

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 12.08.2025 / 19 §

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalta** eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä:

lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen

ja/tai
tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla.

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana.

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen sähköpostilla tai sähköisen asiointipalvelun kautta, postittamalla tai henkilökohtaisesti Tikkurilan Vantaa-Infoon sen aukioloaikana. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Jos sinulla on vaatimustasi tukevia asiakirjoja, liitä ne oikaisuvaatimukseen mukaan. Lopuksi ilmoita yhteystietosi ja kotikuntasi ja allekirjoita oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Jos käytät laillista edustajaa, oikaisuvaatimuksessa tulee olla myös edustajan vastaavat tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupungin yhteystiedot
Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa
(Tarkista aukiolo soittamalla tai osoitteesta https://www.vantaa.fi/vantaa-info)
Puhelin: (09) 83911 (vaihde)
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Asiointipalvelun osoite: Kirjaudu sisään (https://asiointi-vantaa.digiloikka.fi/prod/eservices/available/start/Oikaisuvaatimus-paatokselle)

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely

on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2120 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4240 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6350 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamislupapäätökseen ja sijoittamislupaa koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija,
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa

Valituksen voi tehdä myös
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto maksuista löytyy tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: Aloita asiointi (https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/)
Virka-aika: klo 8.00–16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2025, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.