



Vantaa

002603

TAMMISTON KAUPPATIE 6

TAMMISTO



Havainnekuva viitesuunnitelmasta (L Arkkitehdit Oy).

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002603. Kaavoitus on tullut vireille 26.3.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos:

Osa korttelista 50003 sekä katualuetta kaupunginosassa 50, Tammisto. (kumoutuva asemakaava osassa korttelia 50003, kaupunginosassa 50 Tammisto).

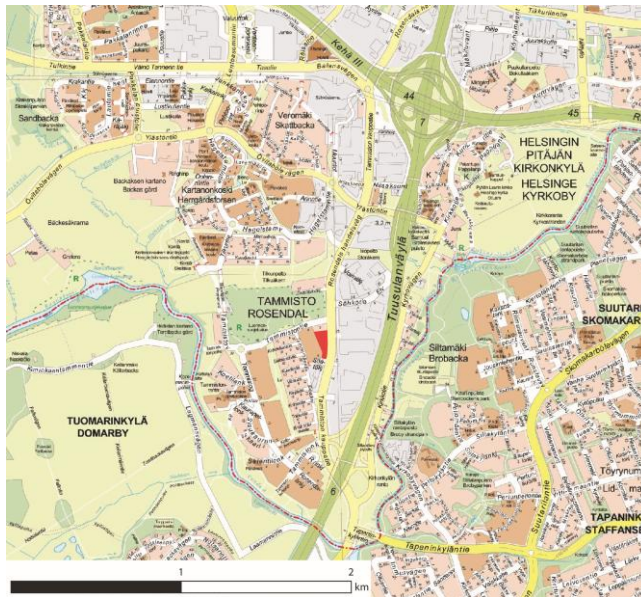
Tonttijaon muutos: Osa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammisto.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisesti alueella olevien liike-/toimisto-/teollisuus-/varastorakennusten korvaaminen asuinkerrostaloilla ja pohjakerroksen liiketiloilla. Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Uudisrakentamisella tiivistetään kaupunkirakennetta, parannetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä ja kevyen liikenteen mahdollisuuksia, sekä huomioidaan viereisen kadun raitiotievaraus.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Anne Polvi (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki, anne.polvi@vantaa.fi, puh. +358 40 7507339.

KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI



Kuva 1. Ote opaskartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella värillä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Tammistossa, Tammiston kauppaticien ja Säätökujan risteyksessä, osoitteessa Tammiston kauppaticie 6. Alue rajautuu idässä Tammiston kauppaticiehen ja pohjoisessa ja lännessä asuinkerrostaloalueeseen. Tammiston kauppaticien itäpuolella ja Säätökujan eteläpuolella on liike- ja varastorakennuksia. Kaavoitettavilla tonteilla sijaitsee kaksi varasto/liikerakennusta. Jumboon ja päätetyn tulevan ratikan reitin varrelle on matkaa noin 2,5 km. Lentokentälle on matkaa 4,5 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 24.06.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 26.3.2025 ja sai numeron 002603.
- Mielipiteet pyydettiin 28.4.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 13.6.2025.
- Hankkeesta järjestettiin 7.10.2025 ja 24.3.2026 asukastilaisuus.
- Kaava-alueen suunnittelua tehtiin vuoden 2025 keväästä vuoden 2026 alkupuolelle ja laadittiin viitesuunnitelma asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Samaan aikaan tehtiin melu- ja ilmanlaatuselvitys sekä ilmastovaikutusten arviointi ja purkuseelvitys.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne.....	20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	26
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	26
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	26
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	36
4. Asemakaavan kuvaus	41
4.1 Kaavan rakenne.....	41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	43
4.3 Aluevaraukset.....	44
4.4 Kaavan vaikutukset.....	53
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	65
4.6 Nimistö.....	65
5. Asemakaavan toteutus	66
6. Kaavatyöhön osallistuneet	66
7. Asemakaavan seurantalomake	68
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	70

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake.
- Asemakaavamuutosehdotus ja kaavamääräykset.
- Rakennettavuusluokat.
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (erillisenä liitteenä).
- Viitesuunnitelma (erillisenä liitteenä).

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Tammiston kauppatie 6, asemakaavan muutos nro 002603, 26.3.2025, päivitetty 13.6.2025.
- Ilmanlaatuselvitys, Tammiston kauppatie 6–8 (002603), Vantaa, PR12111-P01, Promethor, Olli Laivoranta ja Eliisa Saarela, 5.11.2025.
- Liikennemeluselitys Tammiston kauppatie 6–8, Vantaa, Promethor, Eliisa Saarela, 18.11.2025
- Vantaan Tammiston kauppatie 6a ja 6b:n ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise, Iida-Elina Kiminki, Anu Talasranta, Sameli Sivonen, Lauri Aantaa, Emma Lottanen, Marko Ewart, 28.11.2025
- Purkukartoitus (luonnos), Tammiston kauppatie 6a ja 6b, 015010 Vantaa, Paupek, 14.8.2025.
- SAAVU-ohje: Viher- ja virkistysalueiden saavutettavuus ja mitoitus, Yleiskaavoitus, Kestävä kaupunki -tiimi, 2023.

- Tammiston kauppatie: Liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafix, 29.9.2017.
- Vantaan ekologiset verkostot: Metsä- ja puustoinen verkosto, avointen biotooppien verkosto ja siniverkosto, Johanna Huttunen, Vantaan kaupunki, 2/2024.
- Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, Kaupunginvaltuusto, 10.10.2022.
- Vantaa: Kaupunki ja päätöksenteko: Tietoa Vantaasta: Tilastot ja tutkimukset: <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatöksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/>
- Vantaan kaupungin meluselvitysohje maankäytön suunnitteluun, Vantaa 2021.
- Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko, WSP Finland Oy, Riikka Kallio, Laura Poskiparta, Leila Soinio, Pasi Metsäpuro, Timo Kärkinen ja Ilari Jounila 1.12.2020.
- VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva YK0050, Vantaan kaupunki, 4.6.2024
- Yleispiirteinen hulevesitulvakartta 2024 (testipalvelu): <https://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=aa63362413914688b20b29b98f14f456>, Syke 2024.
- Ympäristömeludirektiivin mukainen Vantaan meluselvitys 2022, Vantaan kaupunki 10/2022 (<https://vantaa.fi/melu>).

1. TIIVISTELMÄ

Alueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja, joissa on 8500 k-m² asumista ja 200 k-m² liiketilaa (noin 2,3 % kokonaiskerrosalasta). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisesti alueella olevien liike-/toimisto-/teollisuus-/varastorakennusten purkaminen ja asuinkerrostalojen ja liiketilojen rakentaminen niiden tilalle. Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Uudisrakentamisella tiivistetään kaupunkirakennetta, parannetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä ja kevyen liikenteen mahdollisuuksia, sekä huomioidaan viereisen kadun raitiotievaraus.

Kaava-alue muuttuu liike- ja toimistorakennusten ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KLTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi ja katualueeksi. Pysäköinti on maantassossa piha-alueella. Asuinkerrostalojen pohjakerroksessa, rakennusrivistön eteläpäässä on 200 k-m² kadulle avautuvaa liiketilaa. Nykyiset ajoyhteydet Tammiston kauppatielle poistuvat raitiotievarauksen tulevien liikennejärjestelyjen takia sekä lisäksi tarpeesta suojata piha-alue Tammiston kauppaticien suuntaan aukottomasti melulta rakennusrivistöllä. Säätkujan liittymä alueen eteläpäässä säilyy, mutta kapenee. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne kulkee jatkossa osin Säätkujan liittymän kautta, sekä osin pohjoispuolisen tontin läpi asemakaavan mukaisesti avattavan ajoyhteyden kautta Tammistontielle. Vesiputki ja sen suoja-alue säilyy alueella.

Suunnittelun aikana tarkasteltiin useanlaisia tapoja asetella rakennukset tontille ja ajoneuvo liittymän mahdollisuutta Tammiston kauppatielle. Suunnittelun aikana tarkasteltiin myös pysäköintitalon ja kaksikerroksisen pysäköinnin mahdollisuuksia tontilla. Koska Tammiston kauppaticien melu on hallitseva tekijä kaava-alueella, rakennusten asetteluvaihtoehtoja tutkittiin melun suhteen alustavasti Autodesk Forma ohjelmalla ennen varsinaisen meluselvityksen tekoa. Alueen suunnittelua rajoitti myös alueella sijaitseva vesiputki ja sen suoja-alue, johon ei saa rakentaa tai istuttaa pensasta isompaa kasvillisuutta.

Alustavien meluanalyyysien perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa asuinrakennusten yhtenäisen rivistö asettuu Tammiston kauppaticien varteen suojaten oleskelupihaa melulta. Tontin kapuden aiheuttamien haasteiden vuoksi, sekä vesiputken suoja-alueen takia päädyttiin lisäksi ratkaisuun, jossa pysäköinti sijoittuu piha-alueelle kuten viereisilläkin tonteilla.



Kuva 2. Kuva suunnitelmasta (L Arkkitehdit Oy).

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Tammiston kaupunginosassa Tammiston kauppätien ja Säättökujan risteyksessä. Tammiston kaupunginosa sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n eteläpuolella Tuusulanväylän varressa. Tammiston kaupallisten palvelujen alue, joka jatkuu pohjoispuolen Pakkalan kaupunginosassa, sijoittuu Tuusulanväylän länsipuolelle suurimmaksi osaksi Tuusulanväylän ja Tammiston kauppätien väliin. Asuinalue, jossa on omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja sijoittuu kaupallisen alueen länsi- ja eteläpuolelle. Tammiston luonnonsuojelualue sijoittuu Tammiston kaupunginosan pohjoisrajalle. Tammiston kaupunginosa rajautuu lännessä ja etelässä Vantaanjokeen ja idässä Keravanjokeen. Jokien rannat toimivat virkistysalueina ja puistoina.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä liike- toimisto ja varastotiloja ja asfalttipintaista laastaus-/pysäköintialuetta. Kaava-alueen itäreunan keskivaiheilla on muutamia isokokoisia pylväshaa- poja ja länsireunassa, tonttien hoitamattomalla välialueella joitain nuoria puita. Kaavamuutos- alueen länsipuolella on 2–3-kerroksinen pienkerrostaloalue, jonka yksikerroksisten autokatos- ten tiiliset takaseinät muodostavat muurimaisen seinärakenteen miltei koko suunnittelu- alueen länsireunaa vasten. Pienkerrostaloalueen takana on omakotitaloalue. Suunnittelualueen pohjoispuolella on 4–5-kerroksisen asuinkerrostalon tontti, jonka ylempänä olevan pihan tuki- muuri ja autokatos muodostavat muurimaisen seinärakenteen suunnittelualueen pohjoisreu- naa vasten. Asuinkerrostalotontin takana on Tammiston luonnonsuojelualue. Idässä alue ra- jautuu Tammiston kauppätiehen ja etelässä Säättökujaan. Molempien katujen toisella puolella on kaupallisten palvelujen rakennuksia. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,89 ha.



Kuva 3. Ilmakuva alueelta vuodelta 2023. Suunnittelualue on rajattu valkoisella katkoviivalla.



Kuva 4. Valokuva suunnittelualueesta kaakon suunnasta katsottuna (6/2024).



Kuva 5. Valokuva suunnittelualueesta koillisen suunnasta katsottuna (6/2024).



Kuva 6. Valokuva alueen keskivaiheilla sijaitsevasta liiketilasta (1/2025).



Kuva 7. Valokuva alueen pohjoispuoliskolla sijaitsevasta liiketilasta (1/2025).



Kuva 8. Valokuva tontin länsireunaa rajaavasta autokatoksesta (6/2024).



Kuva 9. Valokuva tontin pohjoisreunaa rajaavasta tukimuurista ja autokatoksesta (6/2024).

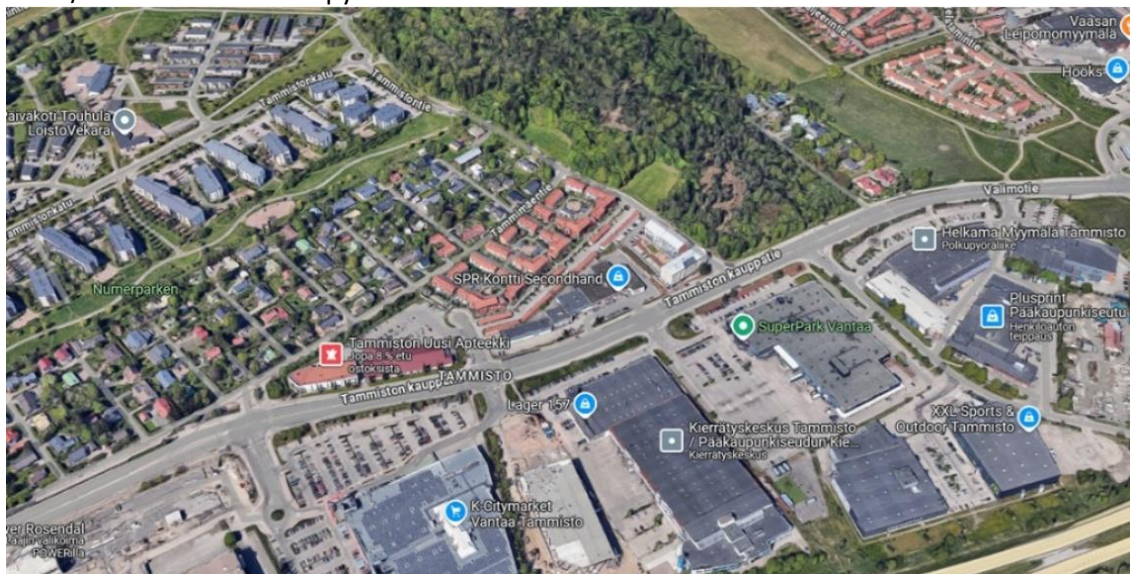


Kuva 10. Valokuva tontin itäreunan pylväshaavoista (6/2024).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Maisemakuva hallitsevat tällä hetkellä suunnittelualueella sijaitsevat suuret laatikkomaiset kaksikerroksiset liike-/toimisto-/teollisuus-/varastorakennukset pysäköintialueineen, alueen viereinen nelikaistainen Tammiston kauppatie, sekä vastapäiset suuret laatikkomaiset kaupalliset- /varastorakennukset pysäköintialueineen.



Kuva 11. 3D-ilmakuvakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä (Kuvakaappaus Google Maps 17.6.2025).



Kuva 12. Valokuva pohjoisen suuntaan Tammiston kauppatieltä ennen Säätokujaa (7/2025). Suunnittelualue jää kadun vasemmalle puolelle.



Kuva 13. Valokuva etelän suuntaan Tammiston kauppatieltä Tammistontien jälkeen (7/2025). Suunnittelualue jää kadun oikealle puolelle.

Länsipuolinen pienkerrostaloalue jää nykyisin alueella olevien rakennusten taakse ja maisemallisesti taka-alalle. Pienkerrostaloalueen takana on Tammimäentien toisella puolella pientalojen vyöhyke, niiden takana kapea Numeropuisto ja puiston jälkeen kerrostaloja. Suunnittelualueen pohjoispuolisen asuinkorttelin takana on Tammiston kauppatieltä lännen suuntaan jatkuva metsäinen Tammiston luonnonsuojelualue. Kasvillisuus varsinaisella suunnittelualueella ja Tammiston kauppätien toisella puolella on vähäistä, suunnittelualueen itäreunassa on muutamia suuria puita ja länsireunassa jonkin verran raja-alueelle kasvaneita nuoria puita. Tammiston kauppätien toisella puolella kasvaa nurmikkoa ja jonkin verran puita ja pensaita. Takana olevan pienkerrostaloalueen pihossa ja reuna-alueilla on pysäköintipaikkojen lisäksi kasvillisuutta, puita ja pensaita. Omakotitalojen vyöhyke on hyvin rehevää kasvillisuuden suhteen. Puistossa on nurmikenttää, niittyä ja muuta kasvillisuutta, sekä puita ja pensaita. Myös puiden takana olevien kerrostalojen pihossa on nurmikkoa, pensaita, puita ja muuta kasvillisuutta.

Suunnittelualue identifioituu tällä hetkellä maisemakuvaltaan selkeästi osaksi Tammiston kaupallista aluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella oleva asuinkerrostalo poikkeaa ympäröivästä Tammiston kauppätien varren maisemasta luoden kohtaan paikallisesti kaupunkimaisempaa ilmettä. Maisema on alueella puoliavointa.



Kuva 14. Valokuva suunnittelualan pohjoispuoleisesta 5-kerroksisesta kerrostalosta Tammiston kauppaticien puolelta katsottuna (6/2024).



Kuva 15. Valokuva Tammiston luonnonsuojelualueesta Tammiston kauppaticien reunassa Sähkötieltä länteen kuvattuna (7/2025).



Kuva 16. Valokuva Tammiston luonnonsuojelualueesta Tammistontieltä Emilin tontin ajoliittymän kohdalta pohjoiseen päin kuvattuna (7/2025).



Kuva 17. Valokuva Numeropuistosta Tammistontieltä etelään katsottuna (7/2025).

Maisemarakenteeltaan kaava-alue sijoittuu Keravajoen ja Vantaanjoen jokisuistojen väliselle savitasangolle. Kaava-alue on pääosin savea, mutta sen keskellä on pieni alue moreenia ja silttiä. Kaavamuutosalue on aika tasainen, korkeuserot vaihtelevat noin + 14,1 metristä + 15 metriin (mpy.). Alue viettää loivasti etelään.

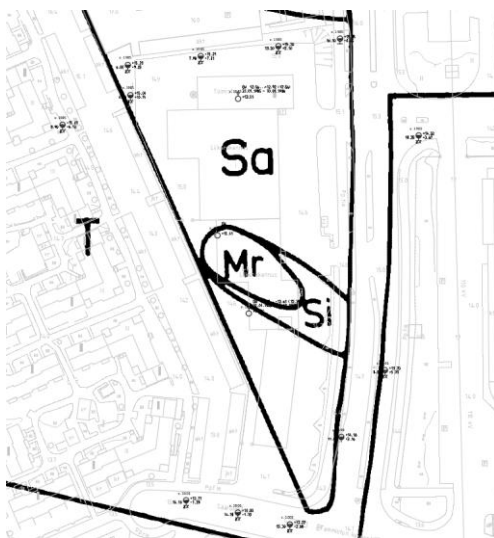
Suunnittelualue oli vanhojen karttojen mukaan pitkään peltoa ja niittyä. Vuoden 1749 Pitäjänkartassa samoin kuin Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805 kaava-alue oli peltoa ja niittyä. Senaatin kartassa vuodelta 1872 alueen pohjoisosa on ollut peltoa ja eteläosa niittyä. Vuoden 1933 pitäjänkartassa kaava-alue on ollut kokonaan peltoa ja sen keskiosan länsipuolella on sijainnut pienehkö rakennus. Peruskarttojen 1958 ja 1967 mukaan alue on ollut pääosin peltoa ja keskiosassa on sijainnut talous- tai varastorakennus. Vuoden 1983 yleiskaavassa suunnittelualue on kaavoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jonka jälkeen siihen on rakennettu vaihteittain nykyiset rakennukset. Vanhaa pelto- ja niitymaisemaa ei ole suunnittelualueella enää jäljellä.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alueella ei ole pienvesikohteita eikä alue ole pohjavesialuetta. Alueen vedet johtuvat Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

Maaperä

Maalajikartan mukaan tontti on pääosin savikkoa. Tontin keskiosassa on pieni alue moreenia. Alueen pohjatutkimukset on esitetty alla olevassa kuvassa.



Kuva 18. Pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Paksuilla siltti- ja savialueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi. Muilla alueilla kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tammistossa asui vuoden 2025 alussa 3455 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena viimeisen kymmenen vuoden ajan. Aviapoliksen suuralueen, johon Tammisto kuuluu, väkiluku on kasvanut tasaisesti 10 vuoden aikana 2883 hengellä ja oli vuoden 2025 alussa 21686 henkeä.

Tammistossa asuu paljon lapsiperheitä, asukkaista noin 77,5 % kuului vuoden 2025 alussa johonkin perheeseen ja yli puolella perheistä (58,7 %) oli lapsia. Tammistossa valtaosa (68,7 %) asukkaista on 16–64-vuotiaita, lapsia ja nuoria on noin viidesosa väestöstä ja vanhuksia vain 10,9 %.

Valtaosa Tammiston asukkaista on suomalaissyntyisiä, ulkomaalaistaustaisia oli vuoden 2025 alussa vain 14,8 %. Yli 80 % asukkaista oli suomenkielisiä. Noin 45 % Tammiston asukkaista oli vuoden 2024 alussa suorittanut korkea-asteen koulutuksen ja noin 35 % toisen asteen koulutuksen. Työttömyysaste Tammistossa oli vuoden 2024 alussa 7,5 %.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaava-alueen vieressä pohjois- ja länsipuolella on kerrostalo-asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralueella, johon myös Tammisto kuuluu, sijaitsi Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja, 42 300, vuonna 2023. Tammiston alueella oli näistä työpaikoista 1772. Suurin osa Aviapoliksen alueen työpaikoista (v. 2023) oli kuljetuksen ja varastoinnin alalla. Seuraavaksi suurin toimiala Aviapoliksessa ja kaikkein suurin toimiala Tammiston kaupunginosassa oli tukku- ja vähittäiskauppa. Tammiston kaupunginosassa toiseksi suurin osa työpaikoista oli teollisuudessa.

Tammistossa toimii useita kaupungin päiväkoteja. Lähin koulu sijaitsee Pakkalassa. Tammiston kauppaticien ympärillä, pääosin sen itäpuolella on vilkas kauppakeskittymä. Kaupalliset toiminnot koostuvat pääosin marketeista ja suurista erikoistavarakaupan myymälöistä, jotka tarjoavat palveluja ja työpaikkoja alueelle. Myös suunnittelualueen rakennuksissa toimii tällä hetkellä useita työpaikkoja ja palvelua tarjoavia vähittäiskaupan myymälöitä. Tammistossa on myös kuntoilukeskus ja koko perheen sisäaktiviteettipuisto, sekä kierrätyskeskus ja useita ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Tammiston kaupunginosassa kaupalliset palvelut ja työpaikat sijaitsevat pääosin Tammiston kauppaticien ja Tuusulanväylän välissä, asuminen, päiväkodit ja virkistysalueet taas pääosin Tammiston kauppaticien länsipuolella. Suunnittelualue on tällä hetkellä vielä osa Tammiston kaupunginosan vilkkaan kauppakeskittymän läntistä reuna-aluetta, vaikka yleiskaavan

mukaisesti se on määritetty enemmänkin osaksi asuinalueita, joka ympäröi sitä lännestä ja pohjoisesta.

Kaupunkikuva

Vilkasliikenteistä nelikaistaista Tammiston kauppatietä reunustava vilkas kauppakeskittymä-alue suunnittelualueen ympärillä koostuu suurimittakaavaisista laatikkomaisista liikerakennuksista ja niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista sekä nurmialueista ja joistain puista ja pensaista. Kadun itäpuolella kulkee voimalinja. Suunnittelualueen länsipuolelle jää pienimittakaavaisempi pienkerrostaloalue istutuksineen ja suojaisine pihoineen. Sen takana on vielä omakotialue vehreine istutuksineen. Suunnittelualueen pohjoispuolinen kadun suuntaisesti rakennettu viisikerroksinen asuinkerrostalo kivijalan liiketiloineen antaa suuntaa siitä, mil-laista asuinalueen reunavyöhykettä ja kaupunkikuvallista muutosta suunnittelualueelle haetaan kaavamutoksen myötä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettuja kulttuuriympäristökohteita.

Virkistys

Vuonna 1946 rauhoitetulle Tammiston luonnonsuojelualueelle kävelypolkuineen on matkaa alle 100 m. Alue on kunnostettu 2024 kesällä, jolloin sinne on tehty uusia opasteita sekä reittejä. Noin 350 m päästä alkaa Numeropuisto, jossa on lasten leikkipaikka. Vantaan- ja Kerava-joen varsien virkistysreitit ovat saavutettavissa lähimmillään 600 m kävelyn jälkeen. Helsingin puolella, vähän yli kilometrin päässä ovat myös Haltialan kotieläintila ja rauhoitettu Ruutinkoski. Kartanonkosken liikuntapuisto sijaitsee noin 1 km kävelymatkan päässä. Siellä on mm. ulkokuntosali, skeittipuisto ja frisbeegolfrata sekä mahdollisuus pelata esim. jalkapalloa, koripalloa, rantalentopalloa ja tennistä. Lähellä on myös sisäkuntoilukeskus ja koko perheen sisäaktiiviteettipuisto.



Kuva 19. Opaste ja kulkureitti Tammiston luonnonsuojelualueelle (7/2025).



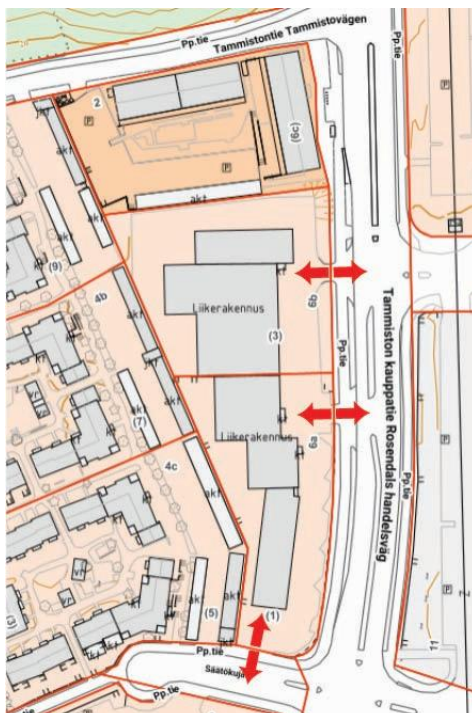
Kuva 20. Numeropuiston lasten leikkipaikka (7/2025).



Kuva 21. Vantaanjoen varren virkistysreittien alkupää (7/2025).

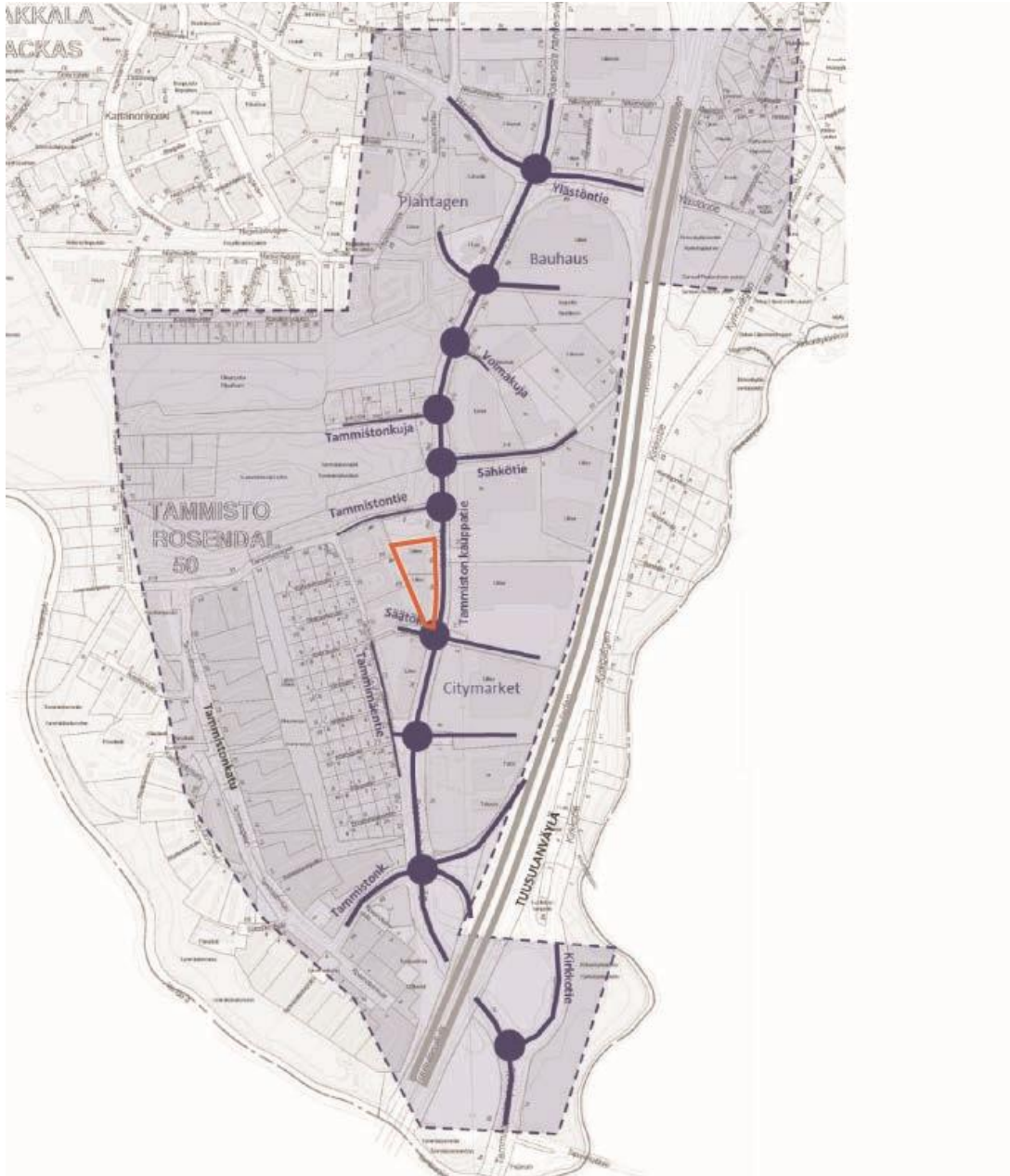
Liikenne

Suunnittelualueen liikenne koostuu tällä hetkellä lähinnä alueella sijaitsevien liiketilojen työntekijä- ja asiakasliikenteestä. Liikenne kulkee alueelle Tammiston kauppätien ja Säätköjän liittymistä.



Kuva 22. Suunnittelualueen liikenne. Liittymien kautta alueelle ja sieltä pois kulkeva liikenne on osoitettu punaisilla kaksoisnuolilla (Vantaan karttapalvelu: Kaupunkikartta).

Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppätien liikenneselvityksessä selvitettiin vuonna 2017 Tammiston kauppätien vuoden 2017 aikaiset liikennemäärät, liikenteen toivuusongelmat ja liikenne-ennuste, sekä kartoitettiin liikennejärjestelyjen parantamistarpeita ja -mahdollisuuksia. Alueen läpi on suunniteltu tulevaisuudessa etelä-pohjois-suuntaista pikaraitiotietä Aviapoliksen ja lentokentän alueelta Helsingin keskustaan (tai vaihtoehtoisesti Malmille), mikä vaihtoehto tutkittiin myös liikenneselvityksessä. Lisäksi tutkittiin mahdollisuuksia kehittää Tammiston alueen ajoneuvo-, jalankulku- ja pyöräilyverkkoa ja -yhteyksiä.

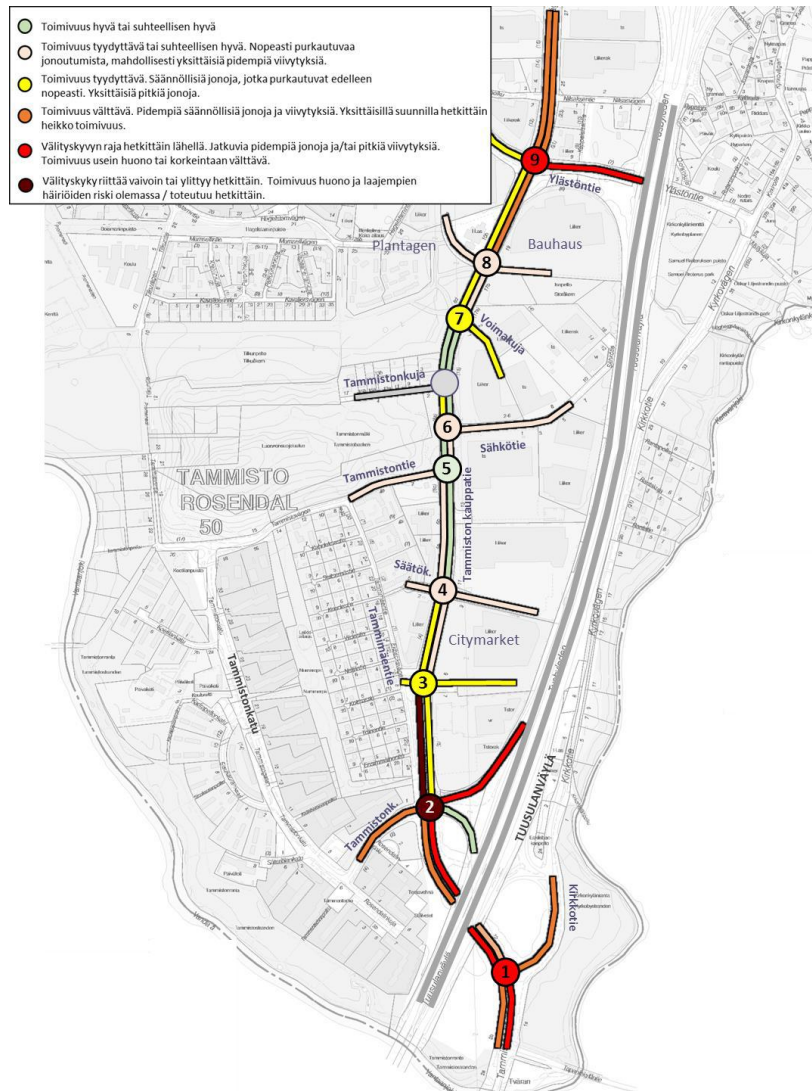


Kuva 23. Liikenneselvityksen 2017 määrittelemä tarkastelualue ja tarkemmin tarkastellut kaatuosuudet (Tammiston kauppätie liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafrix 2017, kuva 1). Kaava-alueen sijainti on merkitty punaisella.

Autoliikenne

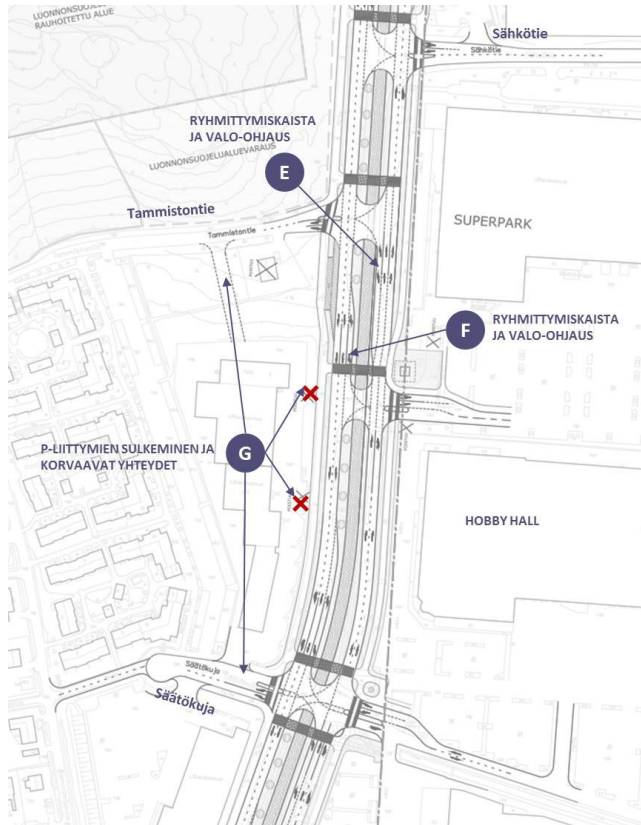
Liikenneselvityksen 2017 mukaan Tammiston kauppätien liikennetilannetta Tammistossa leimaa kauppojen vilkas asiointiliikenne ja sen aiheuttamat ruuhkat varsinkin iltaisin ja viikonloppuisin. Ruuhka-aikoina liikennettä lisää Tammiston asuinalueiden työmatkaliikenne. Tammiston kauppätien eteläpäässä on vilkas Tammiston eritasoliittymä Tuusulanväylälle. Suurimmat sujuvuusongelmat ovat Tuusulanväylän rampin, Kirkkotien ja Ylästöntien risteyksissä.

Suunnittelualueen liikenteen on tulevaisuudessa suunniteltu kulkevan Tammiston kauppatielle Tammistontien ja Säätökujan kautta. Tammiston kauppätien liikenneselvityksessä 2017 todettiin, että Tammistontien ja Säätökujan katuliittymien toimivuus oli tyydyttävä tai suhteellisen hyvä. Ajoittain saattoi esiintyä nopeasti purkautuvaa jonoutumista ja mahdollisia pidempiä viivytyksiä. Tammistontien valo-ohjaamaton risteys toimi hyvin. Viereiset valo-ohjatut risteykset tarjosivat Tammistontieltä tuleville riittäviä aikavälejä, jotta kuljettajat pääsivät kääntymään Tammiston kauppatielle. Säätökujan risteyksen toimivuus oli suhteellisen hyvä tai vähintään tyydyttävä. Suurimmat ruuhkat syntyivät kauempana kohdissa, joista siirrytään Tuusulanväylälle tai Ylästöntielle.



Kuva 24. Autoliikenteen toimivuus Tammiston kauppätien liikenneselvityksessä 2017 normaalin iltaruuhkan (ma-to) aikana (Tammiston kauppatie liikenneselvitys ja pikaraitiotievaraus, Trafix 2017, kuva 4).

Tammiston kauppätien liikenneselvityksessä 2017 tehtiin vuodelle 2040 liikenne-ennuste sillä perusteella että raitiolinja ja Ylästön rampit Tuusulanväylälle ovat toteutuneet, eivätkä pääkaupunkiseudun ruuhkamaksut ole käytössä. Selvityksessä esitettiin katuliittymien osalta useita parannustoimenpiteitä muuttuneiden liikennejärjestelyjen takia. Myös 2040 ennustetilanteessa sekä Tammistontien että Säätökujan katuliittymien toimivuus oli ennustettu olevan tyydyttävä tai suhteellisen hyvä. Raitiotien toteutuessa ehdotettiin selvityksessä Tammistontien ja Tammiston kauppätien risteykseen valo-ohjausta sekä Tammiston kauppatieltä etelästä vasemmalle kääntyville uutta kaistaa. Lisäksi tonttiliittymät suunnittelualueelta Tammiston kauppatielle tulisi poistaa ja avata korvaavat yhteydet Tammistontien ja Säätökujan kautta. Tammistontien ja Tammiston kauppätien risteyksen toimivuus paransi valo-ohjauksen ansiosta. Myös suojateiden turvallisuuden kannalta uudet valo-ohjaukset olisivat hyödyllisiä.



Kuva 25. Ehdotetut toimenpiteet kaava-alueelle Tammiston kauppätien liikenneselvityksessä. E. Tammistontien risteys, uusi valo-ohjaus ja Tammiston kauppatieltä etelästä vasemmalle kääntyvien kaista: kaista on lisättävä, jotta vasemmalle kääntyvät voidaan ohjata liikennevaloin eri aikaan raitiovaunujen kanssa (jos raitiotien palveluta-sotavoitteeksi asetetaan se, että auto- ja raitioliikenne eivät risteä ilman ohjausta). F. Sätkötien eteläpuolisen korttelin pysäköintialueen risteys: uusi valo-ohjaus ja Tammiston kauppatieltä pohjoisesta vasemmalle kääntyvien kaista samasta syystä kuin edellä. G. Muiden ”ylimääräisten” P-liittymien katkaisu tai muuttaminen suuntaisliittymiksi. (Tammiston kauppatie liikenneselvitys ja pikaraitiotieva-raus, Trafix 2017)

Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuutena vielä uudelleen.

Ajoneuvomäärät Tammiston kauppatiellä ovat (6.6.2025 tilanne) 17000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Tammimäentiellä 450 ajon. /vrk, Sätkökujalla 4500 ajon. /vrk, Tammistonttiellä 1000 ajon. /vrk ja Tuusulanväylällä 76000 ajon. /vrk. Ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan Tammiston kauppatiellä ja Tammistonttiellä. Tammiston kauppatiellä ennustetaan vuonna 2030 ajavan 13580 ajon. /vrk ja vuonna 2050 ajavan 14530 ajon. /vrk. Tammistonttiellä ajoneuvomäärät ennustetaan vuonna 2030 olevan 700 ajon. /vrk ja vuonna 2050 noin 770 ajon. /vrk. Tuusulanväylän liikennemäärien taas ennustetaan kasvavan, 95550 ajon. /vrk vuonna 2030 ja 124620 ajon. /vrk vuonna 2050.

Julkinen liikenne

Alueella on tällä hetkellä vain bussiliikennettä. Lähimmät bussiyhteydet kulkevat Tammiston kauppätietä pitkin Itäkeskukseen, Hakaniemeen, Ylästöön ja Aviapoliksen aseman kautta Kivistöön. Itäkeskuksesta ja Hakaniemestä voi jatkaa matkaa metrolla ja Aviapoliksesta junalla Helsingin keskustaan tai muualle. Lähin pysäkki Tammiston kauppatiellä etelän suuntaan on alle 30 m päässä ja pohjoisen suuntaan vajaan 200 m päässä tontin pohjoisrajasta. Lähin suora bussiyhteys Tikkurilaan ja Myyrmäkeen kulkee noin 800 m päässä Ylästönttiellä olevalta pysäkiltä. Lähin pysäkki, josta on suora yhteys Helsingin Rautatien torille, sijaitsee noin 700 m päässä Tammistonkadulla. Alueelle on tehty alustava suunnitelma pikaraitiotielle, mutta sen aikataulu ja toteutuminen on vielä epävarmaa. Liikenneselvityksen 2017 mukaan bussiliikenne

kärsi samoista ongelmista kuin autoliikenne, eli paikoin liikenteen ajoittaisesta tukkoisuudesta ruuhka-aikana.

Kävely ja pyöräily

Tammiston kauppaticien molemmilla puolilla on yhtenäiset, yhdistetyt jalankulku- ja pyöräväylät. Valtaosassa Tammiston kauppaticien risteyskii on suoatiet Tammiston kauppaticien yli risteyskii kummallakin puolella. Tuusulanväylän ali pääsee Tammiston eritasoliittymän kohdalla ja Ylästöntien varren yhteyksii pitkin. Tammiston kaupunginosan jalankulku- ja pyöräyhteyksien päätarkoitus on yhdistää Tammiston asuin-, palvelu- ja kauppa-alueet sekä joukkoliikennepysäkit sujuvasti ja turvallisesti.

Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkko 2020 raportin mukaan 2030-vuodelle asetetun tavoitteen mukaan Tammiston kauppaticietä pitkin kaava-alueen vieressä tulee kulkemaan pääpyöräreitti I, jonka leveydessä on nykyisellään vähäisiä puutteita. Pääpyöräreiteillä I on tavoitteena toteuttaa tulevaisuudessa eroteltu jalankulun ja pyöräilyn reitti. Minimivaatimuksena niillä on kulkusuuntien erottelu keskiviivalla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 84. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärisssä etelän suuntaan Tammiston halki Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkostossa etelään ja laskevat Vantaanjokeen Tammistonrannassa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen lähelle. Kaukolämpöputket kulkevat Tammiston kauppaticien katualueella.

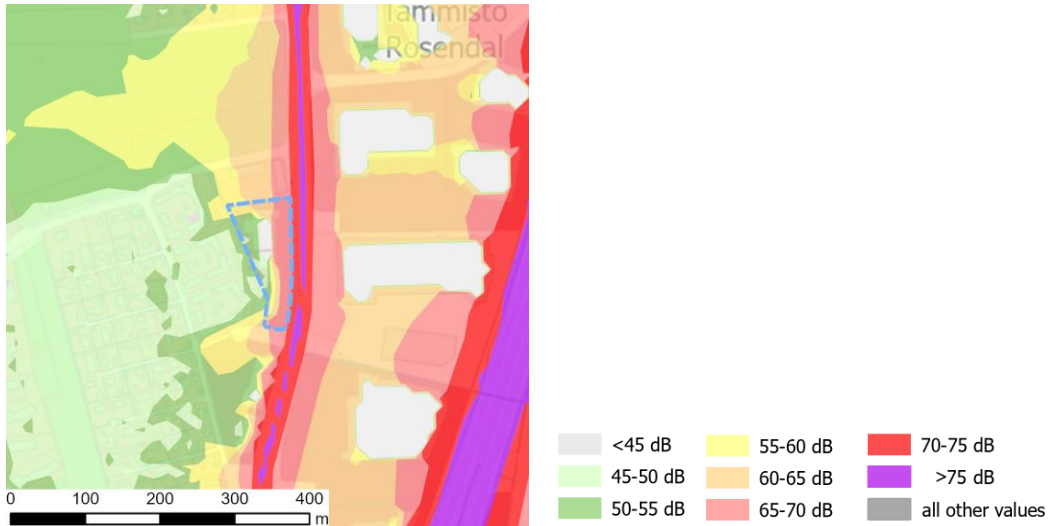
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkömaakaapeleita on Tammiston kauppaticien varressa. Suunnittelualueen itäreunassa on sähkömuuntamo, jolle tulee etsiä korvaava paikka.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu ja pienhiukkaset

Kaavoitusalueen itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Tammiston kauppaticie ja kauempana idässä Tuusulanväylä, joiden aiheuttama tieliikennemelu on esitetty kuvassa vuoden 2021 arvion mukaisesti. Suunnittelualueelta on tehty tarkempi meluselvitys, jonka tulokset esitellään tarkemmin kohdassa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Ympäristöhäiriöt: Liikennehäiriöt. Tieliikenteen aiheuttama melu ja hiukkaspäästöt on huomioitu suunnittelussa.



Kuva 26. Ote kaupunkikartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla. Päiväaikaiset tieliikenteen melutasot vuonna 2021 on esitetty väripintoina.

Saastunut maaperä

Kaavoitusalueen länsi- ja eteläpuolella sekä lounaiskärjessä on Vantaan kartta-aineistojen perusteella ollut pilaantuneita maita. Alueella on joskus säilytetty ja huollettu rakennuskoneita. Alue on merkitty kunnostetuksi, mutta sen todellinen tila lounaiskulman osalta tulee tarkistaa ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamisen aloittamista.



Kuva 27. Ote kaupunkikartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla. Pilaantuneet maat on esitetty oranssilla värillä.

Seveso-laitokset

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole Seveso-laitoksia tai niiden konsultointivyöhykkeitä.

Erityistoiminnat

Suunnittelualue on lentoesterajoitusalue, mikä on huomioitava rakennusten korkeudessa.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

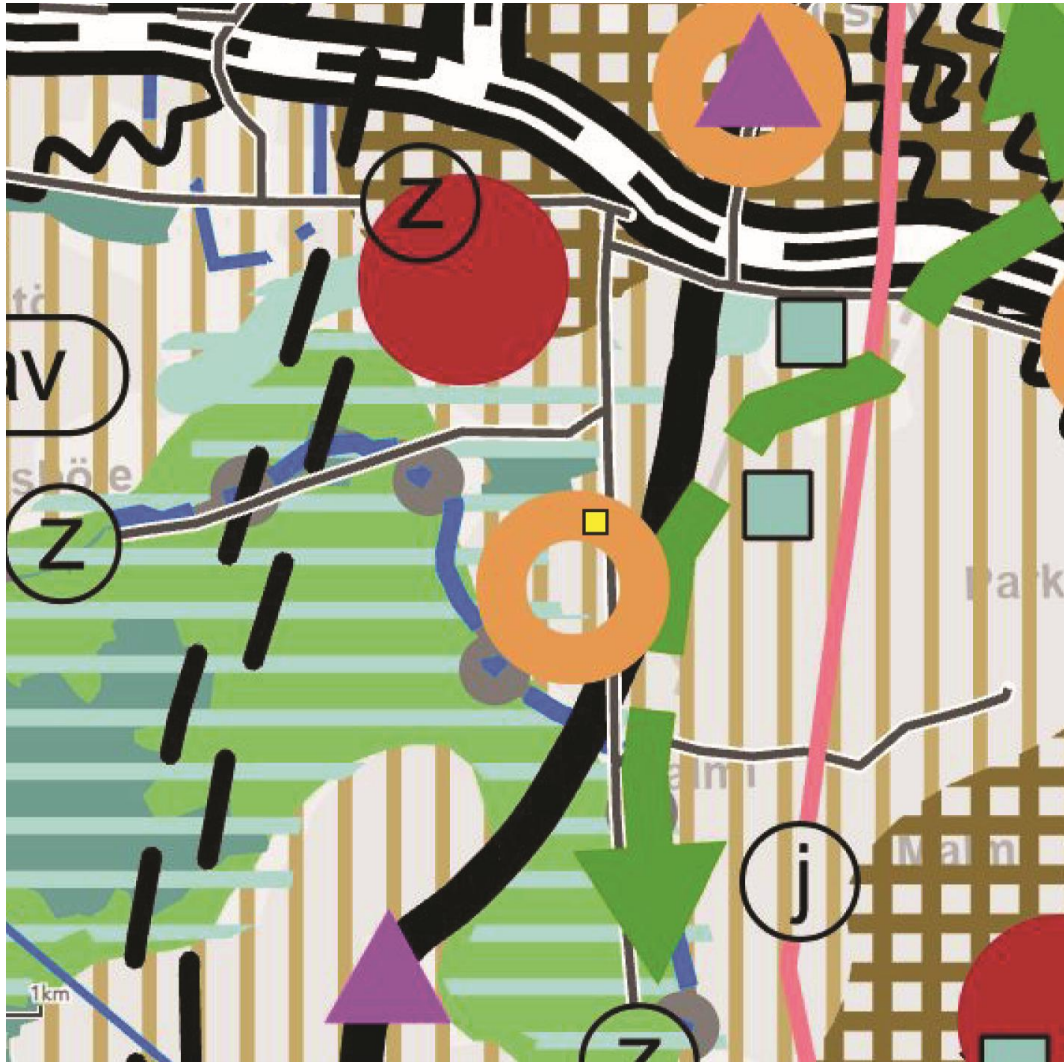
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

KAAVA TOTEUTTAA ERITYISESTI SEURAAVIA TAVOITTEITA:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi 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-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



Kuva 28. Ote Uusimaa-2050 kaavakartasta.

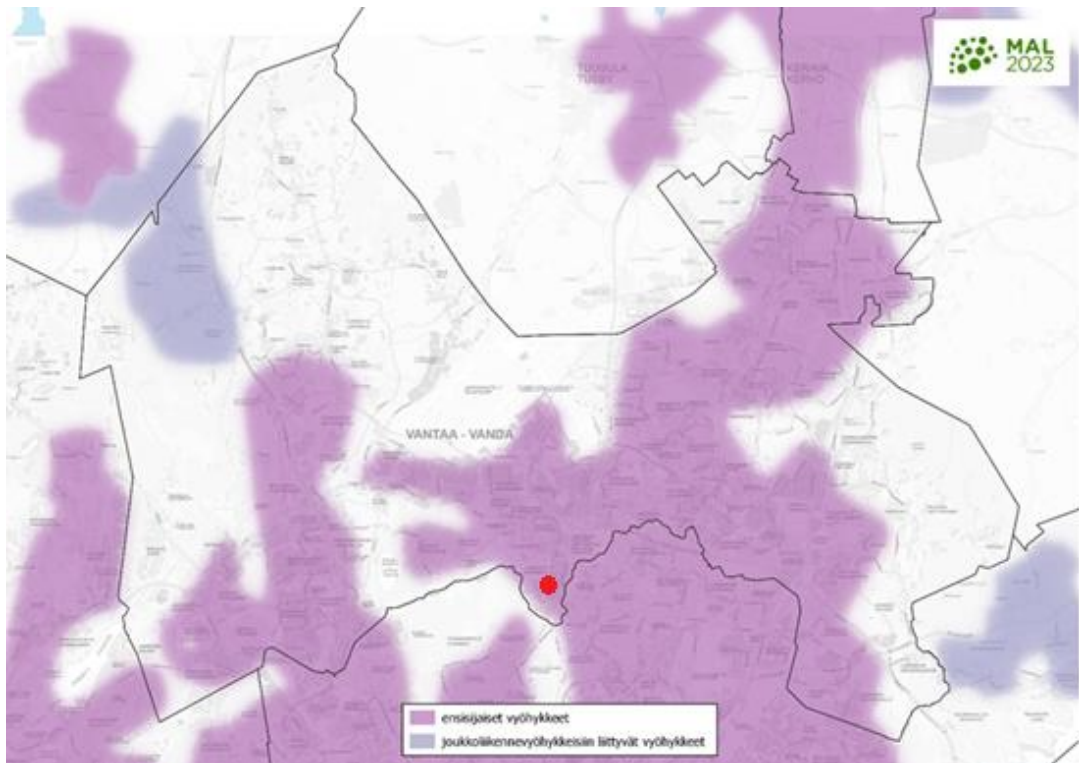
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty pienellä keltaisella neliöllä. Uudemaan maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050) on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (ruskea pystyviivoitus) kaupan alueen (oranssi ympyrä) reunaan. Suunnittelualueen vieressä kulkee 110 kV voimalinjan linjaus ja kauempana itäpuolella on seudullisesti merkittävä tie (paksu musta viiva).

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Lisäksi tulee turvata vyöhykkeen arvokkaat ominaispiirteet ja elinympäristön laatu, riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle.

MAL 2023 -suunnitelma

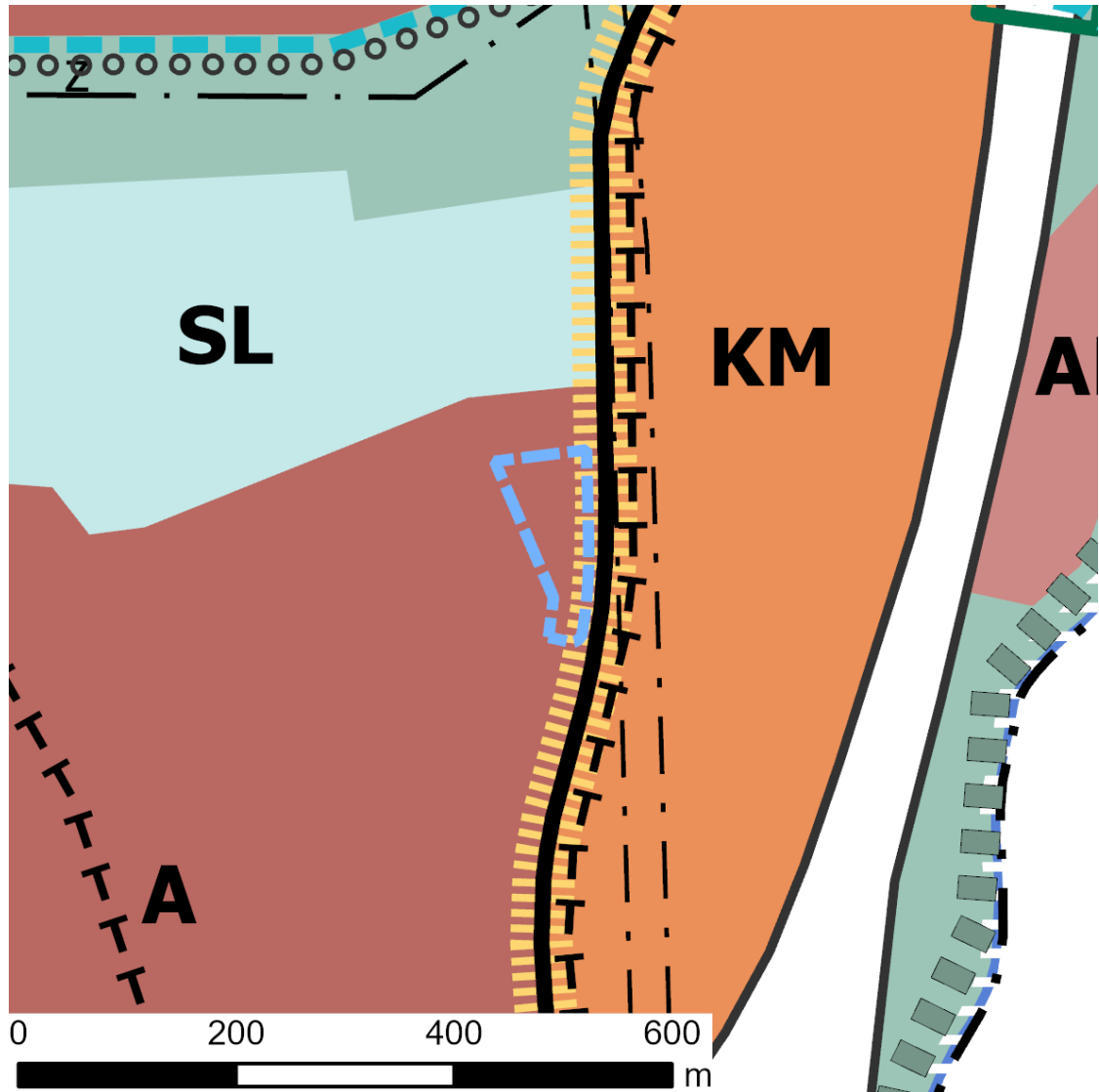
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



Kuva 29. Ote MAL-suunnitelmasta. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

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 kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024. Suunnittelualue sijoittuu ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle.

Yleiskaava



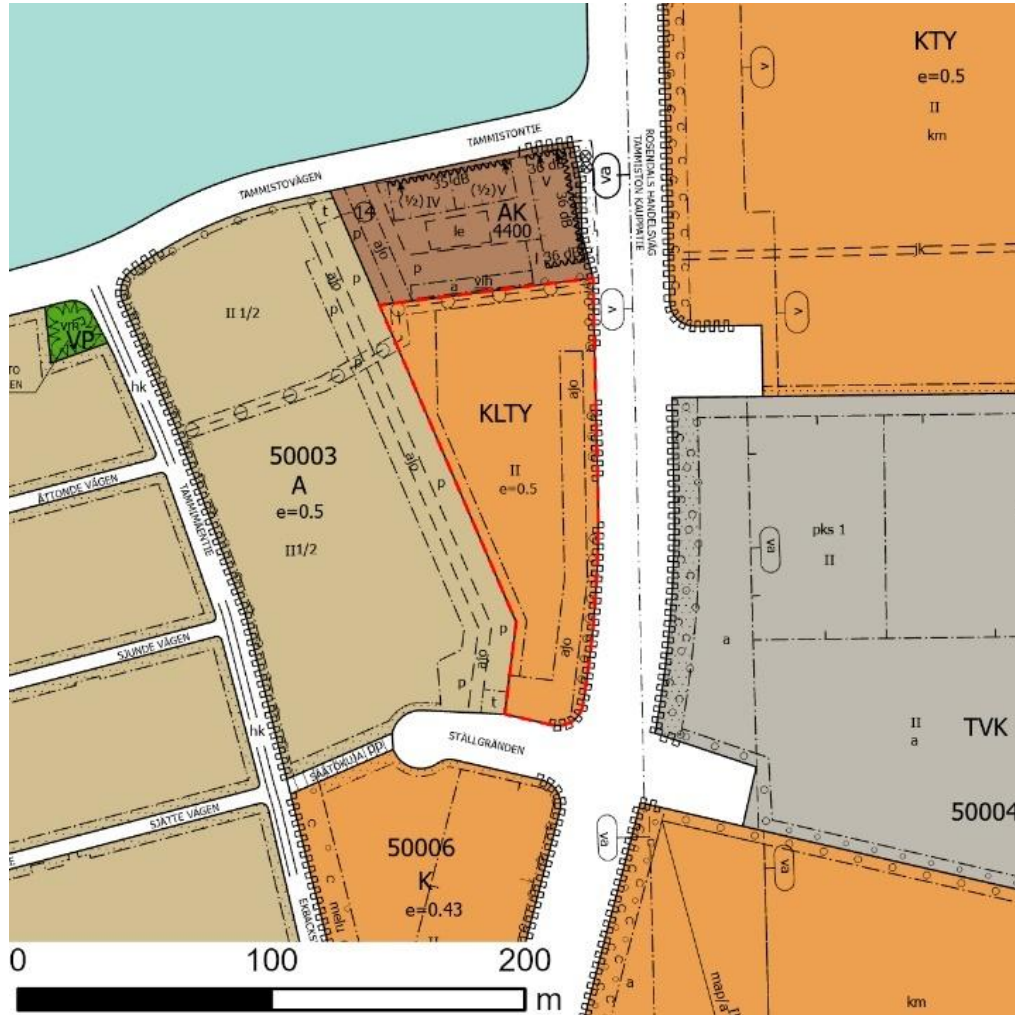
Kuva 30. Ote yleiskaavakartasta. Suunnittelualue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaavan 25.1.2021.

Vantaan yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijoittuu asuinalueelle (A) ja itäreuna katukuvan kehittämisvyöhykkeelle. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee tärkeä liikenneväylä, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja kehitettävä voimajohto. Asuinalue varataan monipuoliseen asumiseen. Sen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitiilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueelle saa sijoittaa soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kuva 31. Ote ajantasa asemakaavakartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueella on voimassa vuoden 2006 asemakaava nro 501000. Ajantasa-asekaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KLTY). Kaavassa on määritetty rakennusala ja sallittu korkeintaan kaksikerroksinen rakentaminen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.50$, eli tontilla on 4483 k-m^2 rakennusoikeutta. Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 metriä, ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. Alueen itäreunaan on merkitty säilytettävä/ istutettava puurivi ja pohjoisreunassa maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueiden ajoyhteys on merkitty kaavaan. Alueelta on useasta kohtaa liittymäkielto Tammiston kauppatielle.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Viherrakenteen kehityskuva VIVA (Kala 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. Suunnittelualueella ei havaittu raportissa viherrakenteen olemassa olevia tai kehitettäviä kohteita eikä myöskään luonnonsuojelulain perusteella suojeltavia kohteita tai arvopuita.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeella SAAVU (Kala 5.9.2023) mitataan sitä, miten ihmiset pääsevät virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin. Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisella asuinalueella A, johon kaavamuutosaluekin kuuluu, etäisyys lähimmästä vähintään 1 ha laajuisesta lähipuistosta saa olla enintään 300 m ja etäisyys vähintään 10 ha suuruisesta laajasta viheralueesta saa olla enintään 700 m.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sant Kapital Oy:n Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.6.2024. Kaavamuutos hyväksyttiin vuoden 2025–2027 kaavoitusohjelmaan (kala 14.1.2025) ja sai työohjelmassa numeron 002603. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2025. Asemakaavaehdotusta koskevaa OAS:ia on päivitetty 13.6.2025.

Alueen asemakaavoitukseen liittyen laaditaan yhteistyösopimukset Vantaan kaupungin ja alueen kahden maanomistajan (Sant Kapital Oy:n ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6) kesken.

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, kaupunginmuseo, kasvatuksen ja oppimisen toimiala
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Lupa- ja valvontavirasto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Elisa Oyj, Telia, DNA, GlobalConnect ja ELTEL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 7.10.2025 ja 24.3.2026 asukastilaisuus suunnittelualueella.

Asemakaavaehdotuksen (nro 002603) vireilletulo vaiheessa mielipiteet pyydettiin 26.5.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Mielipiteen antoivat Telia Finland Oyj, Caruna, Lidl, Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Tammiston Emil-taloyhtiön hallitus, Vantaan kaupunginmuseo ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), sekä 11 alueen asukasta. Carunalla ei ollut erityistä lausuttavaa, koska alueella ei ollut Carunan verkkoa. Tiivistelmä muista osallisten mielipiteistä alla, mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä -liitteestä:

- Telia Finland Oyj: *Teliällä on kaapeleita suunnittelualueella. Ne on kontrolloidusti purettava ja dokumentoitava. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Alueen uusista tarpeista toivotaan mahdollisimman paljon tietoja. Teliällä on kiinnostusta tarkastella myös aluetta valmistusputkituksen varalta. Telia haluaa mahdollisesti osallistua tulevaan suunnitteluvaiheeseen. Vastine: Kaapeleiden siirtotarve ja tieto- ja osallistumistarve on tiedotettu rakennuttajalle.*
- Lidl: *Lidl vaatii, ettei heidän liiketoiminnalleen saa aiheutua hankkeen takia haittaa. Rakentaminen tulee toteuttaa äänieristyksen osalta huomioiden naapurina toimivan PT-kaupan logistiikka ja muu toiminnan äänimaailma. Lidlin asiakkaiden tai logistiikan kulku ei saa vaikeutua tai estyä millään tavalla; Hankkeen logistiikkavirrat tulee toteuttaa muualta kuin PT-kaupan asiakkaiden ja logistiikan käyttämän tonttiliittymän kautta. Vastine: Meluselvityksessä ja sitä kautta kaavamääräyksissä äänieristyksestä on huomioitu Säätoikujan*

kautta kulkeva Lidlin liikenne. Kulku suunnittelualueelle tulee tapahtumaan osin Säätokujan kautta, kuten nykyisinkin.

- Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja asemakaavan alueella sijaitseva sähkömuuntamo, jolle tulee osoittaa uusi korvaava sijainti asemakaavan pohjoisosasta. Kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkkoon Tammiston kauppatieltä. Vastine: Maakaapeleiden sijainti on huomioitu ja muuntamolle on osoitettu vm-rakennusalamerkinnällä ja kaavamääräyksiin uusi paikka asemakaavassa.
- Vantaan Tammiston Emil-taloyhtiön hallitus: Vantaan Tammiston Emil-taloyhtiön hallitus oli huolissaan erityisesti kaava-alueen liikennejärjestelyistä ja niiden turvallisuudesta.
 1. **Liikenneyhteys ja turvallisuus**: Asemakaavassa oleva ajoyhteysvaraus As Oy Vantaan Tammiston Emilin (Tammistontie 2) tontin läpi Kauppatie 6 tontille vaikuttaa huonontavasti taloyhtiön asukkaiden arkeen ja yksityisyyteen.
 2. **Pysäköintipaikat**: Tammiston Kauppatie 6 pysäköintipaikat sekä ajoyhteys tulee suunnitella siten, ettei Tammiston Emilin pysäköintipaikkojen määrä vähene, eivätkä uusien kerrostalojen asukkaiden pysäköinti aiheuta hallitsematonta tai epäasiallista pysäköintiä sekä kulkua Tammiston Emilin paikoille.
 3. **Varjostus ja rakennusten korkeus**: Uusien rakennusten korkeus ja sijainti tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta varjostusta Tammiston Emilin piha-alueelle tai haittaa näkyviä taloyhtiön A-rapun ylemmistä asunnoista etelän suuntaan.

Vastine: Ajoyhteys Tammiston Emil -taloyhtiön tontin läpi Tammiston kauppatie 6 tontille on määrätty alueen asemakaavassa ja on juridisesti sitova. Ajoyhteyttä ei aikanaan ilmeisesti toteutettu Tammiston Emil -taloyhtiön aluetta rakennettaessa, koska se ei rakennusajankohtana ollut Tammiston kauppatie 6 tontin käytön kannalta tarpeellinen. Käyttötarkoituksen muuttuessa tilanne on kuitenkin muuttunut ja ajoyhteys tarvitaan. Oleskelupihaan tarpeellisen melunsuojauksen mahdollistamiseksi rakennukset rakennetaan muurimaisesti kadun varteen, jolloin ajoyhteydelle ei jää tilaa. Lisäksi tulevan raitiotien varautumisen vuoksi liittymät Tammiston kauppatielle eivät ole mahdollisia. Säätokujan ajoyhteys, vaikka tuleekin olemaan pääasiallinen ajoyhteys, ei yksin riitä alueen sujuvan liikenteen turvaamiseksi, vaan tarvitaan toinen ajoyhteys Tammiston Emil -taloyhtiön tontin läpi Tammistontielle. **1.Liikenneyhteys ja turvallisuus**: Lisääntyvä liikenne lisää varovaisuuden tarvetta parkkipaikalla liikuttaessa, ajoyhteys on kuitenkin Emilin tontin reunassa, eikä lisää oleskelu ja leikkialueen turvattomuutta. Sokeaan kulmaan autokatoksen ja piha liikenteen risteämiskohtaan voi asentaa liikennepeilin, joka poistaa näkyvyysongelman. Emilin taloyhtiön on huolehdittava oman alueensa talvikunnossapidosta, niin sinänsä talvikunnossapitokulut eivät lisäänty. Mahdollisista lisääntyneistä huolto- ja ylläpitokustannuksista sekä mahdollisesta talvikunnossapitokulujen jakamisesta ajoväylän osuudelta (läpäjalon vuoksi) tulee sopia Tammiston kauppatie 6:een rakennettavien uusien taloyhtiöiden kanssa. Olemme käyneet liikennesuunnittelun kanssa läpi suunnittelualueen ajoyhteyksiä, ja todenneet että Emilin tontin läpi kulkeva ajoyhteys, niin kuin se on Emilin tontin asemakaavaankin selkeästi merkitty, on tontin sujuvan liikenteen järjestämisen kannalta tarpeellinen. Ajoliittymä tontin pohjoispäästä ei ole Tammiston kauppaticien sujuvien liikennejärjestelyjen takia mahdollinen. Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston kauppaticien liikenneselvityksessä 2017 todettiin, että Tammistontien valo-ohjaamaton risteys toimi tutkimusaikana hyvin ja myös tulevaisuuden ennusteessa vuodelle 2040 tulee toimimaan suhteellisen hyvin, koska viereiset valo-ohjatut risteykset tarjoavat Tammistontieltä tuleville riittäviä aikavälejä, jotta kuljettajat pääsevät kääntymään Tammiston kauppatielle. Ainoastaan pahimpien yksittäisten jonojen aikana Tammistontieltä ei ennusteessa mahdu kääntymään vasemmalle. Liikenneselvityksessä ehdotettiin ratikan toteutuksen yhteydessä toteutettavan myös liikennevalot Tammistontien ja Tammiston Kauppaticien liittymään, mikä otetaan ratikan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa huomioon. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan vielä uudelleen kokonaisuutena. **2.Pysäköintipaikat**: Tammiston Kauppatie 6

pysäköintipaikat sekä ajoyhteys tullaan suunnittelemaan noudattaen asemakaavan mu-
kaista ajoyhteyttä. Piha tullaan ajoyhteyttä lukuun ottamatta suunnittelemaan erilliseksi,
mikä vähentää riskiä liikkumiselle ja pysäköinnille Tammiston Emilin, paikoille sekä asia-
tonta oleskelua Emilin alueella. **3. Varjostus ja rakennusten korkeus:** Koska Tammiston
kauppatie 6 tontti on alempana kuin Emilin taloyhtiön tontti, uusien rakennusten katto-
linja Tammiston kauppatien varressa tulee olemaan suunnilleen samalla tasolla Emilin ta-
loyhtiön kattolinjan kanssa ja sopeutumaan näin ympäristöön. Rakennukset sijaitsevat vi-
nottain kadun suuntaisesti vähän kauempana Emilin tontista, joten huomattavaa varjos-
tusta tai näkymähaittaa ei tule ilmenemään.

- Vantaan kaupunginmuseo: Alueelta ei ole tunnistettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityi-
siä rakennusperintö- tai maisema-arvoja, eikä sieltä tunnetta käytettävissä olevien tietojen
perusteella muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä. Näin ollen
Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitel-
masta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitel-
maan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Suunnittelualueella ja sitä rajaa-
villa katualueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Ajantasaiseen asemakaavaan on mer-
kitty johtokuja suunnittelualueella sijaitsevan rakennetun vesihuollon turvaamiseksi. Kaa-
vamerkintä tulee säilyttää myös asemakaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei edellytä vesi-
huollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä. Vastine: Vesihuoltoputki ja johtokuja-
kaavamerkintä säilytetään myös asemakaavamuutoksessa.
- Asukas 1: Asukas oli huolissaan kaupungin suunnitelmasta lisätä Tammiston päätielle li-
sää asuinkomplekseja, koska liikenteessä on jo nykyisin ongelmia, mm. aggressiivinen aja-
minen, läheltä piti -onnettomuustilanteet ja liikenteen tukkoisuus risteysalueilla. Lisäksi on
pysäköintiongelmia, koska muut kuin asiakkaat pysäköivät paikallisten kauppojen pysä-
köintialueille kielloista huolimatta. Vastine: Vantaan kaupungin tilaamassa Tammiston
kauppatien liikenneselvityksessä 2017 todettiin, että Tammistontien ja Säättökujan katuliit-
tymien toimivuus oli tyydyttävä tai suhteellisen hyvä nyt ja vuoden 2040 ennusteessa. Liit-
tymät tulevat varmastikin palvelemaan tuleviakin asukkaita riittävän hyvin. Suurin osa
alueen liikenteestä johtuu alueen suurten kaupallisten palveluiden liikennevirroista, joihin
tämä kaava vaikuttaa lievästi vähentävästi vähentämällä kaava-alueen kaupallisia palve-
lujia. Uudessa asuinkorttelissa tulee olemaan asukkaille ja liiketiloille pysäköintinormien
mukaisesti pysäköintipaikkoja, joten asuinkortteli ei tule aiheuttamaan lisäkuormitusta
ympäristön pysäköintialueille. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö,
jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuutena vielä uudelleen.
- Asukas 2: Asukas vaati tekemään lisäselvityksiä siitä, onko tarpeellista rakentaa uusia
asuntoja, koska Vantaalla on muutenkin tyhjillään asuntoja ja ihmisillä ei ole varaa liian
korkeisiin vuokriin. Asukas oli lisäksi pahoillaan siitä, että monen lähiasukkaan suosikki-
kauppa Golden Crop joutuisi siirtymään muualle liiketiloista. Vastine: Voimassa oleva yleis-
kaava mahdollistaa alueelle kaupallisten palveluiden lisäksi myös asuinrakentamisen ja
yksityisen maanomistajan tahtotila on rakentaa alueelle asumista liiketilojen sijaan.
- Asukas 3: Asukas oli huolissaan lisääntyvästä asukasmäärästä ja erityisesti lisääntyvästä
lasten määrästä Tammisto-Kartanonkoski-alueella, ja siitä miten päiväkotit- ja koulupaikat
jatkossa riittävät. Asukkaan kokemuksen mukaan tällä hetkellä alueen päiväkoteihin on
vaikea saada paikkaa kaikille alueella asuville ja Kartanonkosken koulu on aivan täysi.
Vastine: Alueelle ei olla rakentamassa uusia julkisia päiväkoteja tai kouluja lähivuosina,
mutta päiväkodin ja koulun palveluverkkoasiantuntijat vahvistivat, että päiväkotien ja
koulujen mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun
alue lopulta rakentuu.
- Asukas 4: Asukas ei pitänyt suunnitelmasta rakentaa korkeita kerrostaloja aivan Tammis-
ton ja luonnon keskelle ja toivoi mieluummin matalampia rakennuksia tai uimahallia.

Vastine: Yleiskaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueella. Alueelle ei ole suunnitelmassa rakentaa uimahallia.

- Asukas 5: Asukkaan mielestä oli hyvä, että alueelle tulee uusia asuntoja. Asukkaan mielestä oli myös hyvä, että tulee läpitalon asuntoja ja parvekkeet ovat pihan puolelle eivätkä kadun puolelle. Rakennus itsessään näytti hyvältä ja puut tien ja rakennuksen välissä olivat hyvä ajatus. Rakennusta ei tule rakentaa asukkaan mielestä liian lähelle tietä. Tontti on pieni, asukkaille täytyy olla oleskelupiha. Asukkaan toiveena oli, että rakennuksiin tulee myös vuokra-asuntoja, erityisesti kaksioita. Asukkaan mielestä oli ikävä, että SPR Kontti joutuu lähtemään alueelta. Asukkaan mielestä jalankulku ja pyöräily-yhteydet alueen vieressä tien reunassa tulee säilyttää, että jalankulku ja pyöräily onnistuu jatkossakin. Joukkoliikenneyhteyksiä Tikkurilan suuntaan tulee parantaa. Vastine: Asukkaille tulee oleskelupiha. Jalankulku ja pyöräily-yhteydet säilyvät. Kaavoituksella ei voida vaikuttaa alueen joukkoliikenneyhteyksiin, mutta lisääntyvä asukasmäärä voi edesauttaa parempien joukkoliikenneyhteyksien syntyä. Toive asuntojakaumasta ja omistusmuodosta on välitetty toteuttajalle.
- Asukas 6: Asukas toivoi, että Tammiston kauppätien kerrostalojen kivijalkaan tulisi liiketiloja kahviloille tai siistille pubille/ravintoloille koska tällaisia puuttuu Tammistosta. Tammistossa on vain ma-pe lounaspaikkoja ja pikaruokapaikkoja. Vastine: Kerrostalojen kivijalkaan kaavoitetaan ravintolalle ja kahvilalle soveltuvaa liiketilaa.
- Asukas 7: Asukkaan mielestä asuintalojen lisääminen Tammistoon ei ole järkevää liiketilojen reunustaman tien varteen, eikä ole linjassa muun alueen kanssa ja rikkoo alueen kokonaisuuden. Asukkaan mielestä liikenteen määrä Tammiston Kauppatiellä suunnitelmassa olevan alueen lähialueilla on jo nyt aivan liikaa ja nykyisillä asukkailla on vaikeuksia lähteä pois alueelta ruuhka-aikana, etenkin Säädetökujan puolelta. Tien ylitys on Tammiston kauppatiellä vaarallista jalankulkijoille. Asukas ehdotti, että asuinkerrostalot rakennettaisiin muualle Tammistoon, jossa liikennemäärät ovat huomattavasti maltillisempia ja liikkuminen turvallisempaa. Asukkaan mielestä suunnitellut talot ovat lisäksi liian korkeita verrattuna 1–3 kerroksisiin lähitaloihin ja muodostavat muurin, jonka taakse Tammistontie 4:n valo ja maisema peittyvät. Tämä voi vaikuttaa nykyisten asukkaiden asuntojen arvoon alentavasti. Vastine: Yleiskaava mahdollistaa suunnittelualueelle myös asumisen. Asuintalot jatkavat tyyliltään ja korkeudeltaan pohjoispuolisen ylempänä olevan kerrostalotontin rakennusten kattolinjaa ja muodostavat yhtenäisen kaupunkimaisen kokonaisuuden Tammiston kauppätien varteen. Rakennukset seuraavat yleisilmeeltään, julkisivumateriaaleiltaan (tiili) ja kattomuodoiltaan viereisten alueiden muotokieltä. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säädetökujan ja Tammiston kauppätien liikenteen liittyminen Tammiston kauppätiehen on tutkimusajankohtana ja ennustevuonna 2040 riittävällä tasolla, vaikka ruuhka-aikoina jonoja esiintyykin. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuutena vielä uudelleen. Rakennukset ovat kadun varressa muurimaisesti kadun melutilanteen takia siten, että rakennusten sisäpihan puoli on melulta suojassa. Melua vähentävä vaikutus ulottuu myös takana olevaan kortteliin, mikä on positiivinen seuraus uudesta rakentamisesta. Rakennusrivi on idän puolella Tammistontie 4:ään nähden ja voi vähentää varjoanalyysin perusteella keväällä ja syksyllä heti auringon noustessa suoraa auringonvaloa viereisen korttelin rakennuksilta, mutta ei estä hajavaloa, eikä loppupäivänä etelästä ja lännestä paistavaa aurinkoa. Kesällä ja talvella varjostava vaikutus valoisuuteen aikaan on varjoanalyysin perusteella vielä vähäisempi. Tällä hetkellä autokatosten ja liikerakennusten takana näkyvä maisema koostuu taivaalla hallitsevina näkyvistä voimalinjan pylväistä ja voimajohdoista, muutamasta puusta ja joidenkin liikerakennusten katoista. Tulevaisuudessa näkyvissä on kerrostalo ja sen sisäpiha, jossa kasvaa puita ja pensaita. Puut muodostavat kasvaessaan aiempaa miellyttävämmän näkymän.
- Asukas 8: Asukas oli huolissaan suunnitelmasta purkaa Tammiston liikekadulla sijaitseva käytettyjen tavaroiden liike sekä suuri aasialainen supermarket, ja korvata ne uudella

kerrostaloasuinrakentamisella. Asukkaan mielestä alueella ei ole todellista tarvetta uusille kerrostaloasunnoille ja uudisrakentaminen voi lisätä tyhjien asuntojen määrää ja heikentää alueen asuntojen arvoa. Asukas oli myös huolissaan vaikutuksista läheiselle luonnonsuojelualueelle. Asukkaan mielestä Tammiston alue on tunnettu vahvasta ja vakiintuneesta liiketoimintakeskittymästä. Liikkadun varrella toimii useita menestyviä yrityksiä, joiden toiminta perustuu hyvään saavutettavuuteen ja kaupalliseen sijaintiin. Asuinrakentaminen tämän tyyppiselle paikalle rikkoo alueen alkuperäistä suunnittelua ja saattaa heikentää yritysten toimintaympäristöä. Asukkaan mielestä suunnitellut uudet kerrostalot ovat korkeudeltaan ja tyyliltään ristiriidassa ympäröivän matalan pientaloalueen kanssa, mikä luo visuaalista epätasapainoa ja vaikuttaa negatiivisesti alueen identiteettiin sekä kaupunkikuvaan. Vastine: Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueelle kaupallisten palveluiden lisäksi myös asuinrakentamisen. Kaava-alueen ja luonnonsuojelualueen välissä on rakennettu kerrostalotontti, joten suunnittelualueen rakennukset eivät tule suoraan luonnonsuojelualueen viereen, vaikkakin suunnittelualueen ajoneuvoliikenne kulkee osin Tammistontien kautta. Liikennemäärät Tammistonttiellä eivät lisäänty kuitenkään huomattavasti nykyiseen verrattuna. Kaava-alue on tällä hetkellä lähinnä rakennuksia ja vettä läpäisemätöntä asfalttia, tulevaisuudessa kadun varteen sekä rakennuksen sisäpihalle tulee lisää puita ja istutuksia, jotka parantavat alueen viherympäristöä ja ekologista tilaa nykyisestä. Yhden liikekorttelin poistuminen ei vähennä huomattavasti muun laajan kaupallisen alueen elinvoimaisuutta ja toimintaympäristöä. Kerrostalot ovat korkeudeltaan samassa kattokorkeudessa viereisen pohjoisen kerrostalokorttelin kanssa luoden yhtenäisen julkisivun Tammiston kauppätien varteen. Julkisivumateriaalina on yhteneväisyyden vuoksi käytetty tiiltä kuten viereisessä ja länsipuolella olevissa matalammissa kortteleissa. Talot on suunniteltu harjakattoisiksi kuten myös ympäröivissä asuinkortteleissa. Väriykseltään talot ovat lämpimän tiilen eri sävyjä. Kokonaisuudessaan asuinkortteli parantaa kaupunkikuvaa Tammiston kauppätien suuntaan nykyiseen verrattuna.

- Asukas 9: Asukas oli kiinnostunut siitä, aiotaanko Bauhausin tontin kohdalle rakentaa uusi liittymä Tuusulanväylälle tai laajentaa Tuusulanväylää Tammiston kohdalla Tammiston kauppätien liikenteen helpottamiseksi. Hän halusi myös tietää, mitä liikenteen puuroutumisen estämiseksi Säätekujalla ja Tammiston kauppätiellä aiotaan tehdä. Asukkaan mielestä Tammiston alueelle saisi tulla lisää kauppoja, mutta liikenteen sujuvuutta tulisi parantaa. Kulku Tuusulanväylältä ja -väylälle Kartanonkoskelta ja Ylästöstä pitäisi asukkaan mielestä ohjata muuta kautta, ettei Tammiston kauppätietä käytettäisi asukkaiden läpikulkuun niin paljon. Asukas kysyi miksi maata ei tarkastettu kokonaan jo aikaisemmin, ennen kuin asutusta rakennettiin Tammistontie 4:ään. Vastine: Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan, että Säätekujan ja Tammiston kauppätien liikenteen sujuvuus on riittävällä tasolla tutkimusaikana ja ennustettuna vuoteen 2040 asti, vaikka ruuhka-aikoina jonoja esiintyykin. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat-kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuutena uudelleen. Maaperä on tarkistettu ja tarvittaessa puhdistettu Tammistontie 4:n osalta, mutta pieni kulma Tammistontie 6:n tontin osalta on jäänyt tarkistamatta, koska se on ollut eri tontin alueella, siksi se tarkistetaan ja tarvittaessa puhdistetaan.
- Asukas 10: Asukas toivoi, että asuinrakennusten korkeus säädettäisiin ympäröivään rakennuskantaan sopivaksi, koska rakennukset näyttäisivät nousevan korkeammalle kuin naapuritalo Tammistontie 2. Asukas oli kiinnostunut siitä, onko kaupungilla suunnitelmia parantaa Tammiston kauppätien liikennejärjestelyjä, jotka ovat hänen mielestään katastrofaalisia ja huononevat asukkaiden lisääntyessä. Joukkoliikenteen puute Tammiston kauppätiellä, koska bussit eivät ruuhkien takia pysy aikataulussa, heikentää asukkaan mielestä asuntojen arvoa. Asukas oli huolissaan siitä, miten taataan päivähoitopaikkojen ja koulu- paikkojen riittävyys. Asukas toivoi myös, että alueella sijaitseva vesihuolto huomioitaisiin kaavamuutoksessa. Vastine: Rakennusten kattolinja noudattaa viereisen Tammistontie 2 kattolinjaa. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsotaan että Säätekujan ja Tammiston kauppätien liikenteen sujuvuus on myös tulevaisuudessa riittävällä tasolla, vaikka ruuhka-aikoina jonoja esiintyykin. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat-kaavarunkotyö, jossa koko alueen liikennettä tarkastellaan kokonaisuutena

uudelleen. Päiväkodin ja koulun palveluverkkoasiantuntijat vahvistivat, että päiväkotien ja koulujen mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun alue lopulta rakentuu. Alueen vesihuoltolinjat huomioidaan kaavamuuoksessa.

- *Asukas 11: Asukas ei kannata suunnitelmaa, jossa nykyinen matala rakennus korvataan kuusikerroksisella asuinkeuhkotalolla. Tällainen rakennus pienen ja jo nyt ruuhkaisen kadun viereen tekisi alueesta ahtaan ja yksipuolisen. Se heikentäisi nykyisen ostoskadun avointa ja elävää ilmettä. Aukkaan mielestä paikka sopisi paremmin matalalle liikerakennukselle, jossa olisi kauppoja, palveluita tai pienyrityksiä. Tällainen ratkaisu palvelisi paikallisia asukkaita paremmin ja tukisi alueen kaupallista luonnetta – sen sijaan että muuttaisi sen asuinlähiöksi. Vastine: Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueelle kaupallisten palveluiden lisäksi myös asuinrakentamisen.*

Asukastilaisuudet

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 7.10.2025 asukastilaisuus suunnittelualueella. Asukastilaisuudessa oli paikalla Vantaan kaupungin edustajana Aviapoliksen alueen aluearkkitehti Johanna Rajala (asemakaavoitus) ja liikenteen alueinsinööri Taina Toivanen (kadut ja puistot) sekä hankkeen edustajat. Paikalla oli 10 asukasta, joista osa oli pohjoispuolisesta korttelista ja osa kauempaa lännestä. Asukastilaisuudessa esiteltiin alueen alustavia suunnitelmia ja varjoanalyysijä sekä vastattiin asukkaiden kysymyksiin. Suurinta huolta herätti liikenteen lisääntyminen ja läpiajo pohjoisen korttelin läpi, kiitosta sai pihan vehreys ja läpäisevä pinta sekä rakennusten julkisivut. Todettiin että laskennallinen liikenne alueelta on noin 230 autoa/vrk, jos oletetaan että 200 autoa menee pohjoisen tontin läpi niin se tarkoittaa vain noin 20 autoa tunnissa vilkkaimpana aikana. Selvennettiin että pohjoisosassa tonttia menee maan alla putkia, joiden päälle ei saa rakentaa ja siksi pysäköinti on sijoitettu sinne. Rakennusten korkeudesta ei tullut kritiikkiä, päätettiin jatkaa suunnittelua suunnitellulla kerroskorkeudella.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 24.3.2026 lähiasukkaiden toiveesta vielä toinen asukastilaisuus suunnittelualueella. Paikalla oli asemakaavoituksesta aluearkkitehti Johanna Rajala ja asemakaava-arkkitehti Anne Polvi, sekä edustaja L arkkitehdeilta ja hankkeelta. Paikalla oli noin 20 asukasta mm. alueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsevilta asuntoalueilta. Asukastilaisuudessa esiteltiin alueen alustavia suunnitelmia ja varjoanalyysijä sekä vastattiin asukkaiden kysymyksiin. Asukkaita huolestutti alueen lisääntyvä asukasliikenne pohjois- ja eteläpuolelille kadulle, koska nykyiselläänkin se oli heidän mielestään liiallista ja viikonloppuna oli vaikea päästä tonttikadulta kadulle. Päätettiin ottaa myös nämä alueet tarkemmin mukaan Tammiston kaupat-kaavarungon liikennetarkasteluun, joka on alkamassa ja jossa selvitetään miten liikennejärjestelyjä voisi parantaa. Asukkaat toivoivat tilapäistä suuntaistonttiliittymää pohjoispuoliselta parkkipaikalta Tammiston kauppatielle. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelijoiden mukaan kohta ei ole toimiva paikka liittymälle. Liittymä sijoittuisi risteyksen ryhmittymisalueelle vilkkaalla pääkadulla ja olisi liikenteen kokonaiskuvan kannalta huono ratkaisu. Toivottiin myös suojatietä Tammiston kauppatien yli tontilta tulevan ajoyhteyden viereen, koska turvallisempi yhteys jalkakäytävälle on tontilla toteutettu portaikkona, josta lapset eivät pääse pyörän kanssa. Lähin suojatie on 20 m päässä, joten olisi parempi, jos taloyhtiö voisi itse toteuttaa turvallisemman reitin jalkakäytävälle tontillaan. Välitimme toiveen kuitenkin liikennesuunnittelulle. Rakennus oli useiden asukkaiden mielestä liian korkea ja toivoivat sen mataluudesta erityisesti eteläpäästä 3–4 kerroksiseksi. Erityisesti he, joiden asunnoista on tällä hetkellä avoin näkymä liikerakennusten yli, kritisoivat kaavaratkaisua ja totesivat että se varjostaa ja on heille maisemahaitta peittäessään avoimet näkymät. Alueen rakentaminen on yleiskaavan mukaista ja rakennukset on pyritty sijoittamaan mahdollisimman kauas nykyisistä asuinrakennuksista haittojen minimoimiseksi.

Viranomaisyhteistyö

7.3.2025 järjestettiin suunnittelukokous, jossa oli mukana HSY:n ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n edustajat. Kokouksessa sovittiin vesi- ja sähköhuoltoa koskevista asioista.

Hanke pyysi ja sai HSY:ltä sähköpostitse 5.2.2026 puoltavan lausunnon vesiputken päälle rakennettavasta palkkimaisesta tukimuurista alueen luoteisreunassa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla –strategian visiona on hyvän elämän Vantaa, tasapainoisen kasvun Vantaa sekä vetovoimainen Vantaa. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuin-, opiskelu- ja työpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Hyvän elämän Vantaa tavoitteen 5 mukaisesti pyrimme kaavalla parantamaan Vantaan viihtyisyyttä.

Vetovoimainen Vantaa tavoitteen 8 ja 9 mukaisesti pyrimme kaavalla monipuolistamaan asuntotarjontaa ja omistusmuotoja sekä lisäämme kaavalla kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta.

Tasapainoisen kasvun Vantaa tavoitteiden 17 ja 18 mukaisesti vähennämme kaavamääräyksillä kasvihuonekaasupäästöjä, sekä edesautamme luontoposiitiivisuuden saavuttamista vuoteen 2030 mennessä.

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.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

- Vantaan maa- ja asuntopoliittikka on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää
 - Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää.
- Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen
 - Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti
 - Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle
 - Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin
 - Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa
 - Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuu paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot. Asemakaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat:

- Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
- *Arkkitehtuuri sopeutuu paikan kaupunkimaisemaan ja ympäristöön.*
- Tuetaan kävelijän vauhdilla koettavaa kaupunkia eli luodaan liikenteeltään hidastettuja paikkoja.
- *Suunnitelmassa on varattu viihtyisää ja vehreää tilaa viivähtämiselle ja oleilulle.*
- Suunnitellaan rakennuksia ja kortteleita, jotka tuovat "silmiä kaduille" – eli mahdollistavat kohtaamisia, luonnollista valvontaa ihmisten läsnäolon kautta sekä moninaista toimintaa, joka synnyttää liikettä ja näkyy kadulle.
- *Rakennuksen maantasokerros on osin avoin, joustava ja toiminnallisesti monipuolinen.*
- *Suunnitelma kytkeytyy toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäröivään julkiseen tilaan.*
- Edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia eli luodaan visuaalista ja toiminnallista vaihtelua.
- *Suunnitelma on sidottu alueen identiteettiin ja olemassa olevaan rakenteeseen selkeällä ja johdonmukaisella tavalla.*
- *Suunnitelman rakennukset on mittakaavaltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopivia.*
- *Suunnitelmassa on visuaalista ja toiminnallista vaihtelua rakennus- ja korttelitasolla, esimerkiksi massoittelu, julkisivut, värit, toiminnot.*
- *Ulkotiloissa on vaihtelevuutta ja houkuttelevuutta viiپیilyyn, esimerkiksi kasvillisuus, pinnoitteet, valaistus, rajaukset.*
- *Alueelle on laadittu alueen identiteettiä vahvistava väriä koskeva ohjeistus.*
- Suunnitellaan ilmastomuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- *Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvulliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivytämiseksi on varattu tilaa.*
- *Tonttikohortaisen vihertehokkuuden minimiarvot täyttyvät.*
- *Kaavaratkaisu luo miellyttävää mikroilmastoa.*
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.
- *Latvuspeittävyys ja kasvullinen pinta lisääntyy.*
- *Luonnon kokonaisheikentymättömyys on huomioitu.*

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastomuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viherialueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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 hiilnegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.03.2025 (päivitetty 13.6.2025) määritellyt Vantaan kaupungin tavoitteet

Kaupunki tavoittelee Alueelle Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisesti alueelle asuinrakentamista noin 8000 k-m² verran. Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Uudisrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Erityisesti Tammiston kauppätien puolella rakentamisen tulee edistää viihtyisän katu- kujan muodostumista. Alueelle saa sijoittaa asuin ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa.

Tavoitteet tarkemmin:

- Tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.
- Kehittää Tammiston kauppätien luonnetta kaupunkimaisemmaksi.
- Panostaa Tammiston kauppätien varressa elävään ja vehreään kävely-ympäristöön.
 - Sijoittaa puurivi ja kasvillisuutta kadun varteen.
 - Sijoittaa pohjakerrokseen kadun puolelle liiketiloja 250 k-m² (noin 3 % rakennus- alasta) sekä asukastiloja
- Mahdollistaa alueelle korkeatasoista ja viihtyisää asuinrakentamista ja sovittaa uudisra- kentaminen luontevaksi osaksi alueen kaupunkikuvaa.
- Varmistaa alueen riittävä vehreys ja viherpinta-ala sekä hulevesien hallinnan toteuttami- nen alueen sisällä.
- Melun ja hiukkaspäästöjen osalta varmistaa, että Tammiston kauppätien suuri liikenne- määrä (17000 autoa/vrk; 6.6.2025 päivitetty tieto) huomioidaan suunnittelussa.
 - Tehdään meluselvitys ja tulokset huomioidaan suunnittelussa.
 - Asuinrakennusten etäisyys ajoradasta tulee olla riittävä.
 - Tammiston kauppätien varteen tulisi muodostaa yhtenäinen rakennusrivistö piha- alueen suojaamiseksi melulta.
- Alueella on noudatettava Vantaan kaupungin pysäköintinormeja ja suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Tämä vapauttaa myös pihaa puustolle ja muulle kasvillisuudelle. Py- säköintiratkaisut tutkitaan ja suunnitellaan jatkosuunnittelussa.
- Suunnittelualueen pohjoisreunan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on huomi- oitava suunnittelussa. Myöhempi johtojen saneeraus alueella tulee mahdollistaa.
- Pikaraitiotien katutilavaraus ja este katuliittymille Tammiston kauppatielle on huomioi- tava suunnittelussa.
 - Kadun rajaa siirretään noin 1 m suunnittelualueen puolelle Tammiston kauppätien puolella.
 - Katuliittymät tontille Säätekujalta ja pohjoispuolen tontin läpi Tammistontieltä.
- Mahdolliset pilaantuneet maat alueen lounaiskulmassa tulee tarkistaa ja tarvittaessa puh- distaa.

Maanomistajan tavoitteet

- Tontilla olevat liikerakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan noin 8700 k-m² asuinker- rostaloja.
- Suunnitelmassa jatketaan Tammiston alueen täydennysrakentamista luoden monipuolista ja viihtyisää asumista hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääreen.
- Asuinkerrostalot sijoitetaan Tammiston kauppätien varteen. Rakennukset jatkavat poh- joispuolisen korttelin täydennysrakentamisen sarjaa kadun varressa muodostaen kadulle kaupunkimaisen luonteen.
- Piha-alueet suunnitellaan vehreiksi ja viihtyisiksi oleskelualueiksi asukkaille. Kadunvarteen tavoitellaan jatkosuunnittelussa täsmentyvää viihtyisää viherkaistaa.

- Rakennukset toteutetaan energiatehokkaiksi mm. uusiutuvia energiaratkaisuja hyödyntäen. Lisäksi hyödynnetään resurssiviisaita ratkaisuja edistäen vähähiilistä rakentamista ja rakentamisen kiertotaloutta.
- Tontin eteläosaan luodaan pienen aukion omainen kohtaamispaikka liiketiloineen. Liiketiloiden ja muiden yhteiseen käyttöön tarkoitettujen tilojen tarkempi määrä ja sijoittuminen tutkitaan jatkosuunnittelussa.
- Pysäköinti sijoitetaan maanvaraisesti osin viherkattaisiin pysäköintikatoksiin ja osin kattamattomana alueen länsi- ja pohjoisreunaan naapuritonttien pysäköinnin vastinpareiksi huomioiden tekniset rajoitteet alueella. Pysäköintiä tehostetaan mm. nimeämättömin pysäköintipaikoin.
- Ajoyhteydet toteutetaan suunnittelualueen pohjois- ja eteläosasta.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

- Suunnittelualueella olevat kaapelit huomioidaan maanrakennustöiden yhteydessä ja siirretään hallitusti.
- Rakennuksen äänieristysratkaisuissa huomioidaan eteläpuolisen liikerakennuksen tontin logistiikan ja liikenteen aiheuttama melu.
- Suunnittelualueella sijaitsevalle sähkömuuntamolle osoitetaan korvaava paikka kaavassa.
- Ajoyhteys pohjoispuoleisen tontin läpi toteutetaan mahdollisimman turvallisesti ja siten että pohjoispuoleisen tontin pysäköintipaikat säilyvät ennallaan.
- Maanalaisen johdon turvaava kaavamerkintä säilytetään asemakaavamuutoksessa.
- Kerrostalon kivijalkaan kaavoitetaan ravintolakäyttöön sopivia liiketiloja.
- Asukkaille tulee viihtyisä oleskelupiha.
- Talot sovitaan korkeudeltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään ja kattomuodoiltaan sopiviksi ympäröivien/viereisten asuinrakennusten kanssa.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso, joka on kaava-alueella 0,9. 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 kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

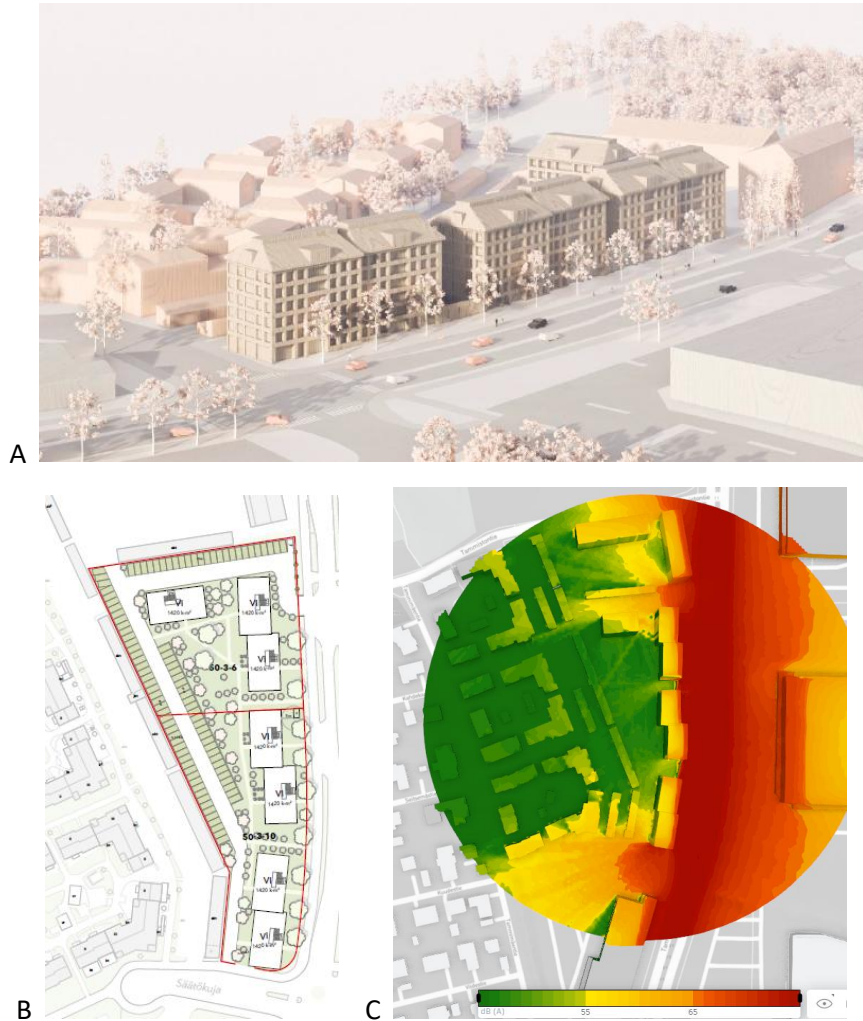
Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytyneet viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastonmuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti 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

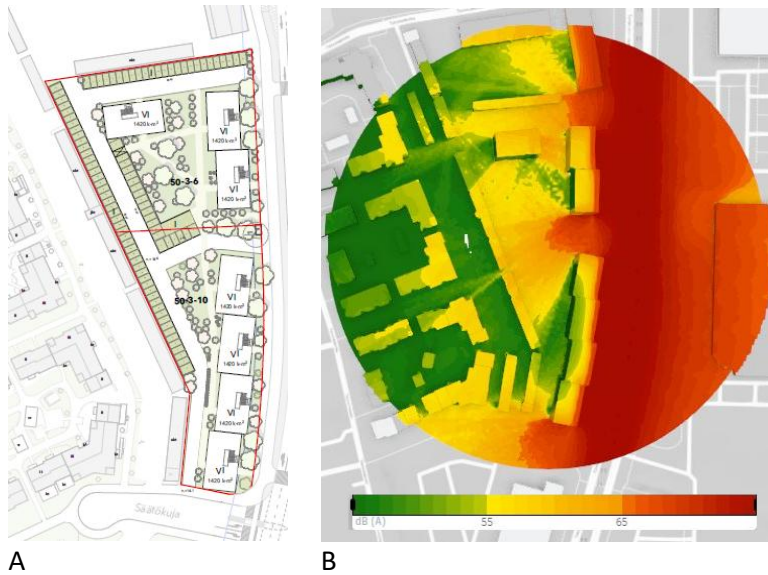
Tammiston kauppatie 6- alueen suunnittelu aloitettiin vuoden 2024 keväällä. Suunnitelmissa oli alun perin ajateltu sijoittaa kuusi kuusikerroksista asuinrakennusta riviin Tammiston kauppätien varteen ja yksi tontin pohjoispäähän, sekä sijoittaa pysäköintipaikat maantasoon sisäpihalle. Tammiston kauppätien puolelle kadun ja suunnittelualueen väliin tulisi puurivi. Suunnitteluprosessin aikana L Arkkitehdit Oy -yhtiön arkkitehtikonsultit laativat alueelle useita keskenään hieman erilaisia vaihtoehtoja, joita tutkittiin mm. melun osalta.



Kuva 32. Ensimmäinen esitetty suunnitteluratkaisu. A. näkymäkuva ja B. pohjapiirros (L Arkkitehdit Oy), C. Autocad Formalla tehdyn alustavan meluanalyysin tulos (itse tuotettu materiaali). Rakennukset on sijoitettu Tammiston kauppätien varteen, asuntojen välissä on muurilla rajattuja aukkoja. Pysäköinti pihalla. Ajoyhteydet Säästökujalle, Tammiston kauppatielle ja pohjoispuoleisen tontin kautta Tammistontielle.

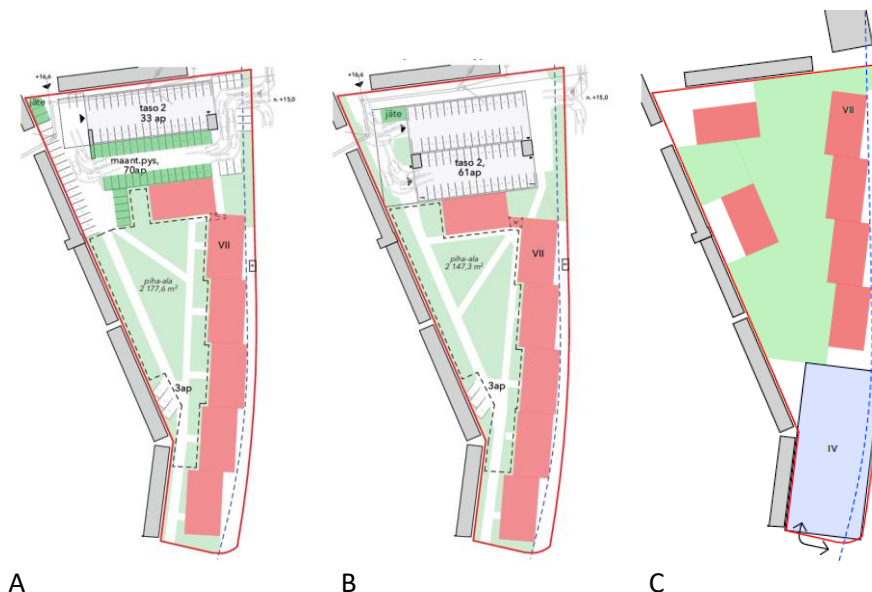
Ensimmäinen esitetty suunnitteluratkaisu vaikutti muuten hyvältä, mutta katsottiin hieman ongelmalliseksi pihan melusuojauksen kannalta, koska melu vuotaisi talojen väleistä piha-alueelle vaikeuttaen oleskeluun sopivien alueiden sijoittelua ja suunnittelua. Myöskään katualueen lisätilan varaus ei ollut suunnittelijoiden tiedossa ja puut oli sijoitettu siksi liian lähelle katualuetta. Myös pysäköintiä mahdollisen pysäköintitalon sijoittumisen osalta haluttiin tutkia tarkemmin, sekä katuliittymän mahdollisuutta Tammiston kauppatielle.

Toisessa vaihtoehdossa tutkittiin mahdollisuutta avata ajoyhteys Tammiston kauppatielle alueen keskeltä, siten että jatkosuunnittelussa välttyttäisiin ajoyhteyden tarpeelta pohjoispuoleisen tontin läpi. Suunnitelma kuitenkin hylättiin, koska alustavan meluanalyysin mukaan melu tulisi kulkeutumaan keskikohdan aukon kautta liikaa piha-alueelle.



Kuva 33. Vaihtoehtoinen suunnitteluratkaisu. A. pohjapiirros (L Arkkitehdit Oy), B. Autocad Formalla tehdyn alustavan meluanalyysin tulos (itse tuotettu materiaali). Rakennukset on sijoitettu Tammiston kauppätien varteen siten että keskellä on ajoyhteys Tammiston kauppatielle. Pysäköinti pihalla. Ajoyhteydet Säätekujalle ja Tammiston kauppatielle ja pohjoispuoleisen tontin kautta Tammistontielle.

Vaikka maantasopysäköinti vaikutti alueella luontevimmalta ratkaisulta, myös osittaista kaksitasopysäköintiä ja pysäköintitalon mahdollisuutta tutkittiin. Osittaisen kaksitasopysäköinnin rampit olisivat tulosten mukaan vieneet niin paljon tilaa, ettei huomattavaa tilasäästöä olisi pelkkään maantasopysäköintiin verrattuna syntynyt. Pysäköintitalo katsottiin rakennuttajan puolelta raskaaksi ja kannattamattomaksi ratkaisuksi toteuttaa. Lisäksi pysäköintitalon sijoittaminen kapealle tontille, huomioiden tontin pohjoisosan rakentamisrajoitukset vesiputken takia, olisi ollut vaikeaa ja myös huoltoajo- ja pelastusyhteydet olisi ollut hankala järjestää. Lisäksi maantasopysäköinti vaikutti kaupunkikuvallisesti pysäköintitaloa paremmalta ratkaisulta, kun rakentuva talorivi muodostaisi uuden visuaalisesti kauas näkyvän reunan asuinalueelle, eikä osaa tontista dominoisi raskas pysäköintitalo. Näiden syiden takia pysäköinti päätettiin toteuttaa maantasopysäköintinä, mutta suunnitella pysäköinnin lisäksi mahdollisimman paljon vehreyttä ja yhtenäistä oleskelutilaa piha-alueelle.



Kuva 34. Pysäköintivaihtoehtoja. A. ja B. Kaksitasoinen pysäköinti ja C. pysäköintitalo (L Arkkitehdit Oy). Ajoyhteydet vaihtoehdoissa A ja B Säätekujalle ja pohjoispuoleisen tontin kautta Tammistontielle. Vaihtoehdossa C kaikki ajo tapahtuisi pysäköintitaloon.

Talorivi päätettiin suunnitella pihan melusuojausten takia yhtenäisenä ja sijoittaa kaikki rakennukset Tammiston kauppatie varteen. Kerroskorkeudeksi ehdotettiin välillä seitsemää kerrosta, mutta kerroskorkeus päätettiin pitää kuitenkin kuutena. Suunnittelun seuraavissa vaiheissa haettiin taloriville ilmanlaadun kannalta riittävää etäisyyttä Tammiston kauppatie reunasta, tilaa rakennusten ja katujen väliin halutuille puille, sekä lisää yhtenäistä vihreää piha-aluetta sisäpihalle.



Kuvat 35. Suunnitteluratkaisuja aikajärjestyksessä ylhäältä alas (L Arkkitehdit Oy).

Muokkauksen jälkeen viitesuunnitelma sai lopullisen muotonsa, johon asemakaava perustuu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotus perustuu suunnittelutyön ja suunnitteluprosessin aikana parhaiksi arvioiduihin ratkaisuihin. Prosessin aikana pyrittiin kohti parasta lopputulosta ja vaihtoehtoiset

huonommaksi katsotut tai taloudellisesti kannattamattomat ratkaisut karsiutuivat pois. Tuloksena syntyi yksi parhaaksi katsottu vaihtoehto.

Asemakaavaratkaisussa rakennukset muodostavat yhtenäisen, pihaa melulta suojaavan rakennusrivistön Tammiston kauppätien suuntaan jatkaen pohjoispuolisen tonttien rakennusten räystäslinjaa. Pysäköinti on pihalla maantasossa ja ajoliikenne tontilta kulkee Säätokujan kautta, sekä Pohjoispuolisen tontin pysäköintialueen läpi Tammistontielle, mahdollistaen myöhemmin raitiotien rakentamisen Tammiston kauppatielle. Oleskelu- ja leikkialueet ovat rakennusrivin länsipuolella suojassa melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Sisäpihalla on yhtenäistä vihreää istutus- ja oleskelualueutta sekä suuria puita. Tammiston kauppätien puolella kevyen liikenteen väylän vieressä on yksittäisiä puita ja kerroksellisia istutuksia. Kokonaisen puurivin sijoittaminen Tammiston kauppätien varteen olisi vaatinut talorivistön sijoittamista tontilla lännenpään, jolloin pihan puolella oleskelu- ja leikkialueiden ympärillä olisi ollut liian vähän tilaa halutulle vehreydelle. Kompromissina kadun puolelle saatiin kuitenkin mahduttua yksittäisiä pylväsmäisiä puita ja myös kerroksellisia istutuksia. Rakennuksille antaa vaihtelevuutta rakennusosien porrastus toisiinsa nähden ja rakennusosien vaihtuva lämpimän värinen tiilijulkisivu. Myös harjakatto kadun puolen kattolyhtyineen antaa rakennusriville luonnetta. Tiilestä rakennettu muuri- ja porttaihe parkkialueen kohdalla yhdistää korttelin arkkitehtonisesti pohjoispuoliseen asuinkortteliin.



Kuva 36. Ote hyväksytyyn viitesuunnitelman asemapiirustuksesta (L Arkkitehdit Oy).



Kuva 37. Hyväksytyyn viitesuunnitelman julkisivukuva Tammiston kauppätien suuntaan (L Arkkitehdit Oy).

Asuinrakennukset

Asuinrakennukset muodostavat korkeudeltaan yhtenäisen kuusikerroksisen rakennusrivistön Tammiston kauppätien varteen. Rakennuksissa on, yhtenevästi viereisten tonttien asuin-rostalojen kanssa, harjakatto ja julkisivuissa tiiliverhoilu. Kattokorkeus asettuu samaan linjaan pohjoispuolisen tontin Tammiston kauppätien puoleisten rakennusten kanssa niin että asuinalueen reunaan syntyy korkeudeltaan yhtenäinen rakennusrivistö. Pysäköintialueen kohdalta rakennusrivejä yhdistää muuri- ja porttiaihe. Rakennusrivistöön tuovat vaihtelevuutta rakennusten porrastaminen hieman vinottain toisiinsa nähden, rakennuskohtaisesti vaihtuva julkisivun väri, sekä kadun puolen maantasokerroksen porraskäytävien ovet ja suuret ikkunat. Eteläisimmän rakennuksen eteläpäädyssä on myös kadulle avautuvia liiketiloja. Rakennusten ja katutilan väliin tontin puolelle sijoitetut puut ja muu kasvillisuus luovat viihtyisyyttä ja vehreyttä myös kadun suuntaan.

Katukuvan kehittämisvyöhyke

Vantaan yleiskaavassa 2020 suunnittelualueen Tammiston kauppätien puoleinen reuna on merkitty katukuvan kehittämisvyöhykkeeksi. Katukuvaa on pyritty parantamaan korkeudeltaan yhtenevällä, mutta väriltään vaihtelevalla laadukkaasti rakennetulla, tiiliverhoillulla, harjakattoisella rakennusrivistöllä, jossa on katutilaa elävöittämässä pohjakerroksessa porraskäytävien sisäänkäynnit, sekä asukas- ja liiketiloja avautumassa suurin ikkunoin kadun suuntaan. Katutilan vehreyttä on myös parannettu alueen kadun puoleiseen reunaan tulevilla puilla ja muilla istutuksilla.

Raitiotie

Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisesti joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, on tehty Tammiston kauppätien ja Säätekujan puolelle riittävä tilavaraus, eli on muutettu osa suunnittelualueesta katualueeksi. Kaavassa on määräyksiä raitiotien aiheuttaman melun, tärinän ja runkomelun huomioimiseksi rakentamisessa.

Pysäköinti

Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisesti alueella olisi suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja. Erilaisia pysäköintivaihtoehtoja tutkittiinkin alueella: maantasopysäköintiä, osittaista 2-kerros-pysäköintiä ja pysäköintitaloa. Tontin eteläpään kapeus ja leveämmän pohjoispään rakennusrajoitteet vesijohdon takia, sekä tarve sijoittaa asuinrakennukset melun takia sekä kaupunkikuvallisesti soveltuvimmin Tammiston kauppätien reunaan aiheuttivat rajoitteita suunnittelulle. Lopulta päädyttiin siihen, että edellä mainittujen asioiden vuoksi alueelle parhaiten soveltuva ratkaisu on pihan maantasopysäköinti. Tämä on linjassa myös viereisten alueiden pysäköintijärjestelyjen kanssa. Pysäköinti sijoitettiin enimmäkseen alueen pohjoispäähän ja länsireunaan, tontin hyödyntämiseksi parhaalla mahdollisella tavalla, koska tontin pohjoisosan johdon suoja-alue estää rakentamisen ja puiden istuttamisen suoja-alueelle.

Ajoyhteydet

Tammiston kauppatiellä kulkevan ratikan varauksen, sekä pihan melusuojausten vuoksi Tammiston kauppatielle ei ole tontilta ajoneuvoliittymiä. Ajoyhteydet kulkevat Säätekujalle ja pohjoispuolisen tontin pysäköintialueen läpi Tammiston kauppatielle.

Piha, sekä oleskelu ja leikkialueet

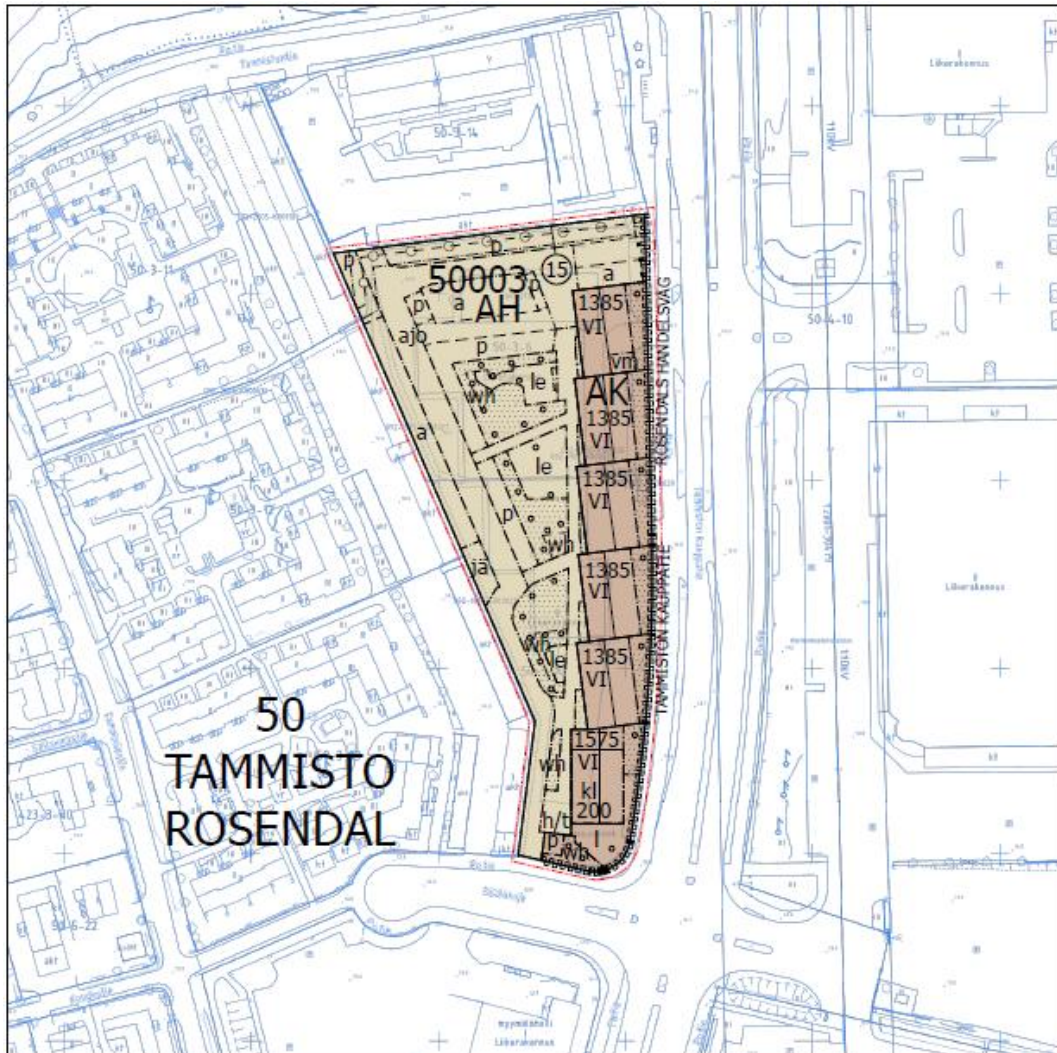
Pihan istutuksille, sekä oleskelu- ja leikkialueelle jätettiin mahdollisimman suuri yhtenäinen alue rakennusten ja ajoyhteyden sekä pysäköintipaikkojen väliin. Pihasta pyrittiin tekemään istutuksin mahdollisimman vehreä ja erottamaan se pysäköintialueesta rakenteilla ja istutuksilla. Ajoreitit ja autopaikat toteutetaan vehreyden lisäämiseksi nurmi/ ruohokivin ja -istutuksin. Vähintään 35 % autopaikoista sijoitetaan kasvikatsoisiin katoksiin, mikä myös lisää osaltaan pihan vehreyttä. Hulevesiä viivytetään osin kasvipeitteisissä altaissa ja sadepuutarhassa. Jätteet sijoitetaan jätekatokseen tai maisemoituun syväjätekeräyspisteeseen pysäköintialueen reunaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä katualueeksi. Asuinkerrostalojen kerrosluku on kuusi. Pysäköinti on maantasossa ja keskittyy pääosin tontin pohjoispäähän.

Ajoneuvoliikenne kulkee alueen länsireunassa ja sen eteläpäästä on ajoyhteys Säätokujalle ja pohjoispäästä pohjoispuolisen tontin läpi Tammistontielle. Istutus- ja oleskelu- ja leikkialueet sekä hulevesialueet ovat ajoneuvoliikenteen ja pysäköintialueen sekä rakennusten välissä. Huoltoajoreittejä pitkin pääsee lähelle rakennuksia. Tammiston kauppaticien puolella on kerroksellisia istutuksia sekä säännöllisin välein yksittäisiä suureksi kasvavia pylväsmäisiä puita. Liiketilat ovat rakennuksen eteläpäässä. Koilliskulmassa on muuri- ja porttiaihe, joka erottaa julkisen ja yksityisen tilan pysäköintialueen kohdalla ja rytmittää viereisiä kortteleita yhtenäisemmäksi.



Kuva 38. Ote kaavakartasta.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan paikalliselle asuinalueelle uusi urbaani asuinrakennusten reunakortteli. Kortteli parantaa alueen kaupunkikuvaa ja tuo uutta asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Alue sijaitsee tulevan ratikkapysäkin ja useiden bussilinjojen pysäkkien lähellä. Vehreys, ekologisuus ja resurssiviisuus on huomioitu suunnittelussa. Alueelle tulee runsaasti suureksi kasvavia puita sekä istutuksia ja maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita. Pysäköintipaikat toteutetaan nurmikivin ja istutuksin. Autokatokset ovat

kasvikattoisia. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu istutusalueiden yhteyteen suojaan me- lulta. Rakennusrivin eteläpään tulee ravintola- ja kahvilakäyttöön soveltuviin liiketiloihin yh- teyteen kivetty alue, jota voi käyttää terassina.

4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 170 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 50 k- m²/asukas). Alueelle on tulossa noin 126 asuntoa ja asuntojen keskikoko tulee olemaan suun- nitelman mukaan noin 57 m². Asuntojakauma tulee olemaan monipuolinen ja sisältämään eri- kokoisia asuntoja. Asuntojen kokonaismäärästä (kpl) asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähin- tään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonais- määrästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Alueen asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee to- teuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä noin 0,90 hehtaaria (8966 m²) ja koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialu- eesta (AH) ja katualueesta. Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on pinta-alaltaan 0,29 hehtaa- ria (2878 m²) ja sen rakennusoikeus on yhteensä 8700 k-m², josta asuinkerrosalaa 8500 k-m² ja liiketilaa 200 k-m². Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH on pinta-alaltaan 0,59 ha (5897 m²). Asuinkerrostalojen ja asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen yhteenlaskettu tehokkuusluku $e_k=0,99$. Katualue on pinta-alaltaan 0,02 ha (191 m²).

Rakennusoikeutta tulee yhteensä 4217 k-m² lisää aikaisemmin voimassa olleeseen kaavaan verrattuna (alun perin tehokkuusluvulla $e=0,50$ laskettu rakennusoikeus 8966 m² pinta-alalle oli 4483 k-m²).

AK-korttelialueen autopaikat toteutetaan pääosin AH-korttelialueelle, lukuun ottamatta liike- tilojen kahta pysäköintipaikkaa, seuraavasti:

- Vähintään 1 ap/90 asutokerrosneliometriä, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto
- Vähintään 1 ap/60 k-m² liiketilat
- Lisäksi vieraspysäköintiin vähintään 1 autopaikka/1500 k-m²
- Lisäksi lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten porraskäyt- väien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².
- Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettä- män kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.
- Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskite- tään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle.
- Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paik- kamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti te- hostaa paikkojen käyttöä.
- Autojen pysäköintipaikoista vähintään 20 % on oltava latauspiste.

AK-korttelialueen pyöräpaikat toteutetaan AK-korttelialueelle ja AH-korttelialueelle seuraavasti:

- Vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m² asumista.
- Vähintään 1 pyöräpaikka/50 k-m² liiketilat
- Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lä- hellä keskeisiä kulkureittejä.
- Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähin- tään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäi- sen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämi- seen.
- Asuntojen ulkotilaan sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset luovat pohjoispuoleisen tontin rakennusten kanssa yhtenäisen rakennusrivin ja uuden reunan Tammiston kauppätien länsipuoliselle asuinalueelle Tammiston kauppätien suuntaan. Tontin puolelle kadun reunaan on määrätty katutilan laatua parantavia puita ja istutuksia. Rakennusten arkkitehtuurista on myös annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueella toteutuu vihertehokkuuskertoimen tavoiteluku 0,9. Saavutettu vihertehokkuus on tehdyssä laskelmassa 1,1. Vihertehokkuutta ja luonnon monimuotoisuutta edistävät alueelle istutettavat suurikokoiset puut ja muu kasvillisuus, sekä hulevesien käsittelyaltaat ja autokatosten kasvikatot. Kasvikatot ja hulevesialtaat viivyttävät myös sadevesiä. Vihertehokkuutta ja sadevesien imeytymistä edistävät myös nurmikivillä toteutettavat parkkipaikat ja läpäisevät pinnoitteet kulkureiteillä.



Kuva 39. Viitesuunnitelman pihasuunnitelmaluonnos (Vireo Oy).

Vihertehokkuuslaskelma		Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit		
Vihertehokkuus	1,1	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
		Istutettava kasvillisuus	6	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	4	10
		Yhteensä	16	36
Hulevesimäärä m³		Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %		
38,7				
Valuma kerroin C		Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %		
0,7				
Viivytystilavuustarve m³				
38,7				
Jää viivyttämättä m ³	0,0			
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	46,6			
Läpäisemättömän pinnan osuus				
30 %				
LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHELLE				

Kuva 40. Vihertehokkuuslaskelman tulokortti (Vireo oy).

Rakennuslupavaiheessa pihasuunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaava toteuttaa Viherrakenteen kehityskuvan VIVA:n mukaisia tavoitteita. Kaava parantaa alueella lisääntyvän puuston ja muun kasvillisuuden kautta maiseman ja luonnon arvoja sekä tukee alueen ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta, luomalla vehreän tukialueen läheiselle Tammiston luonnonsuojelualueelle.

Kaavassa toteutuvat Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen SAAVU:n mukaiset riittävän kokoiset, hyvin saavutettavat viheralueet suunnittelualueen lähiympäristössä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosan alueesta muodostavat yhdessä asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Pieni osa alueen etelä- ja itäreunasta muuttuu katualueeksi. Asemakaavassa on esitetty AH-korttelialueen tontille sitova ja AK-alueen tonteille ohjeellinen tonttijaon muutos. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö ja sen tärkeimmät määräykset.

4.3.1 Korttelialueet

Alue sijaitsee Tammistossa keskeisesti hyvin näkyvällä paikalla ja sillä on huomattava vaikutus kaupunkikuvaan. Kaavassa määrätäänkin, että koko alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen ja istutusten avulla.

Alueella sijaitsee suoja-alue ja kaavassa määrätään, että sen päälle tehtävään maantäyttöön on käytettävä kevennysmateriaalia liiallisen kuormituksen ehkäisemiseksi.

Alueella noudatetaan omatoimista pelastautumista. Alueelle saa siksi sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat. Alueelle ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Koska vesihuolto järjestetään todennäköisesti AH-alueen kautta, kaavassa määrätään, että vesihuolto tulee mahdollistaa sisäisin järjestelyin AH-korttelialueen kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Koska Tammiston kauppatielle ei sallita ajoliittymiä sujuvan liikenteen ja suunnitellun raitiotien takia, tuleville tonteille ei voida järjestää suoraa ajoyhteyttä Tammiston kauppatien puolelta. Siksi kaavassa määrätään, että AK-korttelialueen tonteille tulee järjestää huoltoajoreitit AH-korttelialueen kautta. Kaavaan on myös merkitty ajoreitit ja huoltoajoreitit määrävänä merkintöinä.

Alueen rakentamisen sujuvoittamiseksi kaava määrää, että alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko alueen laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Alueen yhtenäisenä toteuttamisen varmistamiseksi kaava määrää, että alueesta tulee laatia koko piha-alueella koskeva yleissuunnitelma, jossa pysäköinti, leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko alueen yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Riittävän vehreyden varmistamiseksi AK- ja AH-korttelialueiden yhteenlasketun vihertehokkuuden tulee kaavamääräyksen mukaan olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hulevesien asianmukaisen käsittelyn varmistamiseksi kaava määrää, että alueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko alueen yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Tontilla sijaitseva kiinteistömuuntamo tulee jäämään rakentamisen alle ja on suunniteltu tulevaisuudessa sijoitettavaksi rakennuksen sisälle. Sähkön saannin varmistamiseksi myös myöhemmin rakennettaville rakennuksille kaava määrää, että rakennus, jossa kiinteistömuuntamo sijaitsee, tulee rakentaa ensimmäiseksi.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Yleistä

Sisäpihan melunsuojauksen turvaamiseksi rakennukset on ryhmitelty kaavassa yhtenäiseksi riviksi Tammiston kauppatien varteen. Kaavassa määrätään, että asuinrakennusten tulee olla kiinni toisissaan siten että ne suojaavat asuinkorttelin sisäpihaa melulta. Sisäpihalle on haluttu suureksi kasvavia puita ja vehreitä istutusalueita pelastautumisen nostopaikkojen sijaan ja siksi alueelle on määrätty kaavamääräyksellä omatoiminen pelastautuminen.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeus on alueella yhteensä 8700 k-m², josta 8500 k-m² asumista ja 200 k-m² liiketilaa. Rakennusoikeus on merkitty karttaan rakennusaloittain, koska osa tonteista todennäköisesti myydään eteenpäin muille rakennuttajille. Rakennusten kerroskorkeus on kuusi kerrosta. Tonttijaon muutos on ohjeellinen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja on merkitty kaavakarttaan korttelin eteläisimpään päähän. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa liiketilaa yhteensä vähintään 200 k-m². Koska alueella on asukaspalautteen mukaan pulaa lounasravintoloista, vähintään yksi liiketiloista tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi. Liiketilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten,

että tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys Tammiston kauppaticien tai Säätökujan suunnasta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.

Riittävien asukastilojen saamiseksi kaavassa määrätään, että asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,5 %:a rakennusoikeudesta. Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Sähkönsaannin turvaamiseksi kaavassa määrätään, että kortteliin 50003 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamo varten. Rakennusala, jolle pitää sijoittaa muuntamo on merkitty kaavamerkinnällä kaavakarttaan. Rakennukseen sijoitettava kiinteistömuuntamo tulee mitoittaa ja suunnitella yhteistyössä verkonhaltijan kanssa, verkonhaltijan ohjeita noudattaen. Jos rakentamisen järjestys alueella muuttuu siten, että joku muu rakennus rakentuu ensin, kiinteistömuuntamo tulee sijoittaa ensimmäiseksi rakennettavaan rakennukseen vastaavaan paikkaan samoja ohjeita noudattaen.

Kortteli

Koska Tammiston kauppaticien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja avautuu yleiskaavan katukuvan kehittämisvyöhykkeelle, se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin. Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Rakennukset

-Julkisivut

Koska Tammiston kauppaticien puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja avautuu yleiskaavan katukuvan kehittämisvyöhykkeelle, kaavassa määrätään, että rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Koska on todennäköistä, että vierekkäiset rakennukset toteutetaan eri rakennuttajien toimesta, kaavassa määrätään lisäksi, että vierekkäisten rakennusten julkisivujen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva, harmoninen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivun laadun varmistamiseksi kaavassa määrätään, että rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä parvekkeiden taustaseiniä ja sisäänkäyntejä lukuun ottamatta paikalla muuratua tiiltä. Vaihtelun saamiseksi julkisivun väriytykseen kaavassa määrätään, että julkisivun tiilien värin tulee vaihtua lamelleittain vähintään 24–27 metrin välein. Sen varmistamiseksi, että rakennuksen värimaailma sopii yhteen jo alueella olevien asuinrakennusten kanssa, kaavassa määrätään, että tiilien värin tulee olla sävyltään lämmin ja se voi vaihdella keltaisesta oranssin ja punaruskean kautta tumman punertavan ruskeaan. Pohjoisin rakennusosa voi olla väriltään lämmin valkoinen.



kuva 41. Esimerkkikuva viitesuunnitelmasta tiilien väreistä (L-arkkitehdit).

Sisäpihan puolella, joka on vähemmän näkyvällä paikalla ja jossa parvekkeet kattavat osan julkisivusta, määräystä on helpotettu seuraavasti: Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaalina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muuratulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilien ladontaa ja kokoa sekä väriä kuin kunkin vastaavan rakennusosan kadun puoleinen julkisivu. Elementtisaumat tulee häivyttää saunan sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Rakennusten päätyjen halutaan antavan avoimen vaikutelman kaavamääräyksellä: Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti niin että ne antavat avoimen vaikutelman.

-Kivijalka

Liiketiloihin haluttiin kaavamääräyksellä korkeampia: Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla rakennuksen niissä osissa, joissa sijaitsee liiketiloja vähintään 4 m korkea.

Kivijalkakerroksen haluttiin antavan avoin ja vaihteleva vaikutelma seuraavilla määräyksillä: Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa pääosin näkyvälle paikalle korttelin kivijalkakerrokseen siten että ne aukeavat suurin ikkunoin kadun suuntaan. Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin. Kadun puolella sisäänkäyntejä on oltava vähintään yksi jokaisessa porrastetussa rakennusosassa. Sisäänkäyntejä tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla värityksellä ja arkkitehtuurin keinoin esim. sisäänvedoilla, katoksilla, valaistuksella tai muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla.

-Parvekkeet

Jokaiselle asukkaalle haluttiin saada yksityiseen oleskeluun sopiva parveke seuraavilla kaavamääräyksillä: Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke. Parvekkeiden tulee olla riittävän suuria oleskeluun. Vierekkäisten parvekkeiden välillä tulee olla näkösuoja.

Koska rakennusalueen raja päättyy korttelin rajaan, sallitaan kaavamääräyksillä parvekkeiden ylittävän rakennusalan rajan enintään 2,5 m ja parvekkeiden ulottuminen AH-korttelialueen puolelle.

Yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti tasokkaan julkisivun varmistamiseksi katujen suuntaan, kaavassa annetaan seuraavat määräykset: Tammiston kauppaticien ja Säättökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päättyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppaticien ja Säättökujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan päättyyn saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita korkeintaan 1/4 julkisivun alasta. Tammiston kauppaticien ja Säättökujan sekä rakennusrivin pohjoisimman päädyn parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennusten julkisivut parvekkeineen muodostavat yhtenäisen pinnan ja ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

-Katot

Harjakatot ja niiden kattolyhdyt luovat omaleimaista ilmettä taloriville ja niiden toteutumista varmistavat seuraavat kaavamääräykset: Asuinkerrostalojen katot tulee toteuttaa symmetrisinä harjakattoina tai niiden muunnelmina ja päädyissä auma- tai harjakattoina. Kattokaltevuuden tulee olla harjakatto-osuuksissa 1/3 tai jyrkempi. Kattojen päällysmateriaaleina tulee olla pelti tai kattotiili. Vierekkäisten talojen kattokorkeuden, kattomuodon ja katon värin tulee olla yhteneväinen. Katoilla tulee olla kunkin porrastetun rakennusosan kadunpuoleisella sivulla ja eteläisessä päädyssä kattolyhty.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva on esitetty kaavakartassa.

Pihat

Katutilan puoleisen pihan laadun varmistamiseksi kaavassa määrätään, että rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun, sekä että porrashuoneiden kulkureitit kadun puolella tulee pinnoittaa kivetyksin tai laatoituksin.

Kadun puolelle, katualueen kehittämisvyöhykkeelle on kaavassa määrätty pylväsmäisiä puita ja monilajisia ja monikerroksellisia toteutettuja istutuksia: Kadun puoleiset istutusalueet tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomiodien puiden lisäksi pensaita ja perennoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, on istutettava.

Istutettavien puiden paikat on mitoitettu tarkasti riittävän kasvualustan ja tilan takaamiseksi ja merkitty kaavakarttaan, sekä annettu seuraavat tarkentavat määräykset: Tammiston kauppaticien puoleiselle sivulle on istutettava pylväsmäisiä, pitkäikäisiä, suureksi kasvavia puita,

joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäväillä kasvualustoilla. Puiden tulee kasvaa lajityypillisesti noin 15 m korkeiksi. Puiden keskipisteen etäisyyden rakennusten ulkoseinistä tulee olla vähintään 3 metriä sekä Tammiston kauppatien puoleisesta tontin rajasta vähintään 2,5 metriä. Säätokujan puoleiselle sivulle on istutettava kestäviä suureksi kasvavia puita ja/tai kukkivia hedelmäpuita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäväillä kasvualustoilla.

Pihan rakenteista määrätään lisäksi: Pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Pihan eteläpäässä on lisäksi ohjeellinen hulevesialue ja kaksi ohjeellista pysäköintipaikkaa. Eteläpään hulevesien viivytysalue tulee toteuttaa kasvillisuuspeitteisenä sadepuutarhana, jossa on kasvillisuutena myös puita ja pensaita.

Hulevedet

Kaavassa määrätään, että AK-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää pääosin AH-korttelialueilla. Pihan eteläpäässä on merkitty ohjeellinen hulevesialue, joka tulee toteuttaa kasvillisuuspeitteisenä sadepuutarhana, jossa on kasvillisuutena myös puita ja pensaita.

Melu ja ilmanlaatu

Kaavassa määrätään, että alueen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen tuleva raitiotie niin että sen suunnittelua ja toteutusta ei kohtuuttomasti haitata.

Koska asuinkortteli rakentuu vilkasliikenteisen ja melua sekä ilman epäpuhtauksia synnyttävän Tammiston kauppatien viereen, on haittojen torjumiseksi melu- ja ilmanlaatuselvitysten perusteella annettu seuraavia määräyksiä: Rakentamislupavaiheessa on esitettävä ulkovaipan ääneneristys selvitys, tarvittaessa päivitetty liikennemeluselvitys ja toimenpiteet melun haittojen estämiseksi. Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tie-, raide- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 33 dB jollei kaavakartassa ole toisin osoitettu. Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Tammiston kauppatien suuntaan avautuvista asunnoista pääosan tulee olla läpitalon asuntoja. Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella. Raittiin ilman otto ei saa tapahtua Tammiston kauppatien tai Säätokujan puolelta. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ja terasseilla ylitä.

Ilmastoviisaus

Kaavassa on määrätty hankkeen suostumuksella hiilijalanjäljen raja-arvo: Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä.

Ilmastoviisausta koskien annettiin lisäksi seuraavia määräyksiä: Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen. Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisuun ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennusten perustuksien betoniosissa tulee käyttää osin vähähiilistä betonia tai käyttää osin kierrätettyjä betonipaaluja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Rakennusten energiankulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia sekä alueellisia. Kaavassa sallitaan rakennuksiin integroidut energiakeräimet, sekä energiakaivot AK- ja AH-alueella.

Pysäköinti

Kaavassa määrätään, että AK-korttelialueen pysäköinti, polkupyöriä lukuun ottamatta, tulee toteuttaa AH-korttelialueella. AK-korttelialueen eteläpäähän, liiketilojen yhteyteen saa kuitenkin sijoittaa kaksi liiketilojen autopaikkaa ja liiketilojen pyöräpaikkoja.

Liiketiloihin varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka /60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m². Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m².

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.

Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Asuntojen ulkotilaan sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

4.3.2 Muut alueet

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Sisäpihasta on suunniteltu vihreä, pysäköinti on kauimpana rakennuksista. Pysäköinti on maantasossa korttelialueella, liiketilojen paikoista 2 on lähellä liiketiloja.



Kuva 42. Havainnekuva sisäpihasta (Viitesuunnitelma, L-arkkitehdit).

Yleistä

Ajoyhteyksien toteuttamiseksi kaikille tuleville tonteille, kaavassa määrätään, että huoltoajoyhteys AK-korttelialueen tonteille on järjestettävä AH-korttelialueen kautta. Ajoyhteys Säätökujalle ja pohjoispuolisen tontin rajalle (jonka kautta ajoyhteys Tammistontielle) sekä tonttien jalankulku/huoltoajoyhteydet on merkitty kaavakarttaan. Ajoyhteyden linjausta tai rajaa voi tarvittaessa muuttaa, kunhan ajoyhteys toteutuu.

Ajoreittien lisäksi kaava määrää AK-korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita sijoitettavaksi AH-korttelialueelle.

Kaava määrää myös AK-korttelialueen autopaikat toteutettavaksi pääosin AH-korttelialueella.

Kaava määrää AK-korttelialueen jätehuollon tilat sijoitettavaksi AH-korttelialueelle. Rakennusala, johon jätehuollon tilat on sijoitettava, on määrätty ohjeellisena. Jätehuollon tilat voidaan sijoittaa muuhunkin vastaavaan kohtaan ajoreitin varrelle, kauas rakennuksista ja oleskelualueista. Jos jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla, syväkeräysastiat on ympäröitävä aidalla,

muurilla tai istutuksilla siten, että ne muodostavat visuaalisesti miellyttävän ja siistin osan piha-ympäristöstä.

Kaava määrää HSY:n hyväksymästä rakenteesta huollon turvaamiseksi seuraavasti: Länsireunan putken suoja-alueen päälle rakennettava rakenne tulee toteuttaa esim. palkkimaisena tai seinämäisenä palkkina kuitenkin siten, että rakenne ei siirrä kuormia vesijohdon päälle ja mahdollistaa alapuolisen putken esiin kaivamisen ja huoltamisen tarvittaessa.

AK-korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle. Myös parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Katot

Pihan vehreyttä rakennuksien ylemmistä kerroksista katsottuna, sekä hulevesien viivytystä on haluttu edistää pysäköintikatosten kasvikatolla ja lisäksi luonnon monimuotoisuutta osittaisella niittykattovaatimuksella: Pysäköintikatokset ja talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina. Kasvikatosta vähintään puolet on oltava tyybiltään niitty-/ketokattoa. Koska niittykatot tarvitsevat paksumman kasvialustan, niitty-/ketokaton osalta kasvikatton kasvialustan on oltava vähintään 20 cm paksu.

Piha

Yhtenäisen viihtyisän piha-alueen saamiseksi kaava määrää, että korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena ja että piha-alueelle on varattava AK-korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytyksen ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.



Kuva 43. Havainnekuva sisäpihasta (Viitesuunnitelma, L-arkkitehdit).

Piha-alueelle haluttiin suureksi kasvavia puita pihan viihtyisyyden edistämiseksi ja viihtyisän pienilmaston luomiseksi sekä lämpösaarekeilmiön välttämiseksi seuraavilla määräyksillä: Piha-alueelle tulee istuttaa ensisijaisesti suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla /infra-RYL:n mukaisilla kasvualustoilla. AH-korttelin piha-alueelle tulee istuttaa vähintään 14 suureksi kasvavaa puuta, jotka voivat täysikasvuisina kasvaa 20–30 m korkeiksi ja vähintään 12 pienempää puuta, jotka voivat täysikasvuisina kasvaa 5–20 m korkeiksi. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia. Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm. Suureksi kasvavat puut varjostavat myös rakennuksia ja vähentävät niiden kuumenemistä ja viilentämistarvetta hellekausina. Pihalle on myös rajattu sitovana istutettavia alueen osia,

jotka muodostavat vihreän vyöhykkeen rakennusten sekä ajoyhteyksien ja pysäköintipaikkojen väliin. Ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat ovat näiden istutusalueiden ympäröimänä. Lisämääräyksenä istutettaville alueen osille on annettu: AK-korttelin sisäpihalle on istutettava suureksi kasvavia kestäviä puulajeja ja muita puita ja pensaita sekä monipuolisia kerroksellisia reheviä istutuksia. Lisämääräyksenä vielä, ne ohjeellisen leikki- tai oleskelualueen osat, joita ei varata leikkimiseen, oleskeluun, viljelyyn tai kulkureitiksi on istutettava.

Pihan läpäisevyyden parantamiseksi istutusten ja hulevesipainanteiden lisäksi kaavassa määrätään, että pihan kävelyreiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita ja että kattamattomat pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmi-/ruoho-/hulekivin ja ruoho-/nurmi-istutuksin. Lisäksi määrätään, että autojen pysäköintipaikoista vähintään 35 % tulee sijoittaa kasvikattoisten katosten alle.

Muovi- tai kumirouheen leviämisen estämiseksi lähiympäristöön ja läheiselle luonnonsuojelualueelle, kaavassa määrätään, että oleskelu- ja leikkialueilla tulee käyttää pinnoitteena luonnonmateriaaleja tai kierrätettyjä materiaaleja, ei kuitenkaan muovia tai kumia.

Kaavassa on määrätty autojen pysäköimispaikat ja auton säilytyspaikkojen rakennusalat ohjeellisina. Pysäköimispaikat ja katokset on sijoitettu alueen pohjois- ja länsireunaan. Kaavassa määrätään, että pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin ja että piha-alueen pysäköinnin erottavissa rakenteissa tulee käyttää osittain materiaalina tiiltä, kuten viitesuunnitelmassa on esitetty.

Kaavassa määrätään, että autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Kaavakartassa on merkitty määrävänä rakennettava muuri kaava-alueen koillisreunaan, jossa on tarpeen erottaa selkeästi pohjoisosan yksityinen piha-alue katualueesta ja sitoa rakennusrivistö arkkitehtonisesti paremmin yhteen pohjoispuoliseen korttelin kanssa. Rakennettavasta muurista on annettu seuraavat lisämääräykset: Piha-alueen pohjoisosa on rajattava kadusta arkkitehtuuriltaan kauniilla ja korkeatasoisella muuri- ja porttiaiheella sekä istutuksilla. Muurin ja portin materiaalina on käytettävä muurattua tiiltä. Muurin ja portin tiilien värin on oltava sama tai samankaltainen kuin AK-korttelialueen rakennuksien tiilien väri. Muuri ja portti eivät kuitenkaan saa olla täysin valkoisia. Portissa ja muurissa saa käyttää pieninä määrinä muitakin materiaaleja.



Kuva 44. Havainnekuva Tammiston kauppateien puoleisesta muurista (Viitesuunnitelma, L-arkkitehdit).

Hulevedet

Hulevesistä määrätään, että AK-korttelialueiden hulevesien viivytyks tulee järjestää pääosin AH-korttelialueella ja että hulevesipainanteet tulee toteuttaa osin kasvillisuuspeitteisenä.

Hulevesipainanteet on kaavakartassa merkitty ohjeellisina ja sijoitettu pääosin istutettaville alueen osille.

Melu ja ilmanlaatu

Meluttoman oleskelun ja leikin mahdollistamiseksi sisäpihalla kaava määrää, että teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylitä missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Lisäksi määrätään, että mahdolliset piharakennukset ja melusteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ilmastoviisaus

Ilmastoviisaina kaavamääräyksinä säädettiin, että rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen, sekä että alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Kaavassa määrätään lisäksi myös sähköautoilun edistämiseksi, että autojen pysäköintipaikoista vähintään 20 % on oltava latauspiste.

Pysäköinti

Kaavassa määrätään, että AK-korttelialueen pysäköinti, polkupyöriä lukuun ottamatta, tulee toteuttaa AH-korttelialueella. AK-korttelialueen eteläpäähän, liiketilojen yhteyteen saa kuitenkin sijoittaa kaksi liiketilojen autopaikkaa ja liiketilojen pyöräpaikkoja.

Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto, sekä vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m². Liiketilaja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka /60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².

Vieras pysäköintiin tulee lisäksi toteuttaa vähintään 1 autopaikka/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee lisäksi varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 autopaikka/5000 k-m².

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle. Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä.

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.

Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Asuntojen ulkotilaan sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Katualue

Katualueen mahdolliseen leventämiseen raitiotielinjan toteutuessa varataan 1 m lisätilaa kaava-alueen itäreunasta ja mahdollisiin muihin katualueen levennystarpeisiin 0,5 m kaava-alueen eteläreunasta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tammiston länsiosan asuinalueita uusilla asuinkerrostaloilla, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee suunnitelman mukaan arviolta noin 170 uudelle asukkaalle. Eri kokoiset asunnot tarjoavat asumisvaihtoehtoja sekä perheille että yksittäisille asukkailla ja täydentävät Tammiston asuinrakennuskantaa.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle, Tammiston kaupunginosaan, Tammiston läntisen asuinalueen ja Tammiston kauppaticien väliin. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta siirtäen asuinalueen reunan idemmäksi Tammiston kauppaticien varteen.

Rakentaminen sijoittuu lähelle Tammiston kauppaticien bussipysäkkejä ja mahdollisen tulevan raitiotien viereen.



Kuva 45. Rakeisuuskartta. Nykytilanne (vasemmanpuoleinen kuva) ja suunniteltu tilanne oikeanpuoleinen kuva). Uudet rakennukset on esitetty punaisella värillä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Rakentaminen luo Tammiston länsiosan asuinalueelle, yhdessä pohjoispuolisen asuinkorttelin kanssa, kaupunkimaisen reunan Tammiston kauppaticien suuntaan. Uuden rakentamisen kattolinja seuraa viereisen tontin rakennusten kattolinjaa luoden korkeudeltaan yhtenäisen talorivin. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään, yhteneväisesti ympäröivän asuinrakennuskannan kanssa, tiiltä. Rakennusten eri osien väri vaihtelee hillitysti lämpimän tiilen eri sävyissä. Kadun puolen sisäänkäynnit sekä pohjakerroksen suurin ikkunoin Tammiston kauppaticien suuntaan aukenevat liike- ja kerhotilat tuovat osaltaan vaihtelevuutta katu-ympäristöön. Tammiston

kauppatien ja Säätokujan puolelle tontille sijoitetut puut ja istutukset lisäävät kaupunkivihreää katu ympäristön reunaan luoden viihtyisämpää ympäristöä myös kävelijälle ja pyöräilijälle. Puut, istutukset ja kasvikatot luovat vihreää kaupunkiympäristöä rakennusten sisäpihalle ja vehreitä näkymiä myös viereisten kerrostaloalueiden suuntaan.



Kuva 46. Havainnekuva suunnittelualueesta Tammiston kauppaticn suuntaan (L arkkitehdit Oy).



Kuva 47. Havainnekuva suunnittelualueesta pihan suuntaan (L arkkitehdit Oy).

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 126 kerrostaloasuntoa. Uudet asunnot täydentävät nykyistä asuntotarjontaa suositulla Tammiston asuinalueella. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien ja tulevan raitiotien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu liike-/toimisto-/teollisuus-/varastorakennuksia ja niiden tarjoamat työpaikat ja palvelut. Kerrostalokorttelien kivijalkaan rakennettavat liiketilat tulevat tarjoamaan jatkossa joitain uusia työpaikkoja ja palveluja. Tammiston alueella, suunnittelualueen ympäristössä on lisäksi paljon muita palveluja ja työpaikkoja. Asukkaiden lisäys voi vaikuttaa positiivisesti Tammiston alueen asukaspalveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta ennusteen mukaan nykyiset alueen päiväkotij- ja koulupaikat tulevat riittämään uusillekin asukkaille alueen valmistuessa. Alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet moneen suuntaan sekä työpaikkojen että palvelujen ääreen, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Yksityisen omistamalle maalle osoitetaan 8700 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa tuloja noin 1,8 M€. Hanke tuo uusia veronmaksajia, sekä koulun ja päiväkotipaikan tarvitsijoita Vantaalle. Alueella on valmis kunnallistekniikka, joten uutta ei tarvitse rakentaa. Katualueen mahdolliset levennykset toteutetaan myöhemmin, joten ne eivät aiheuta kuluja tässä vaiheessa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

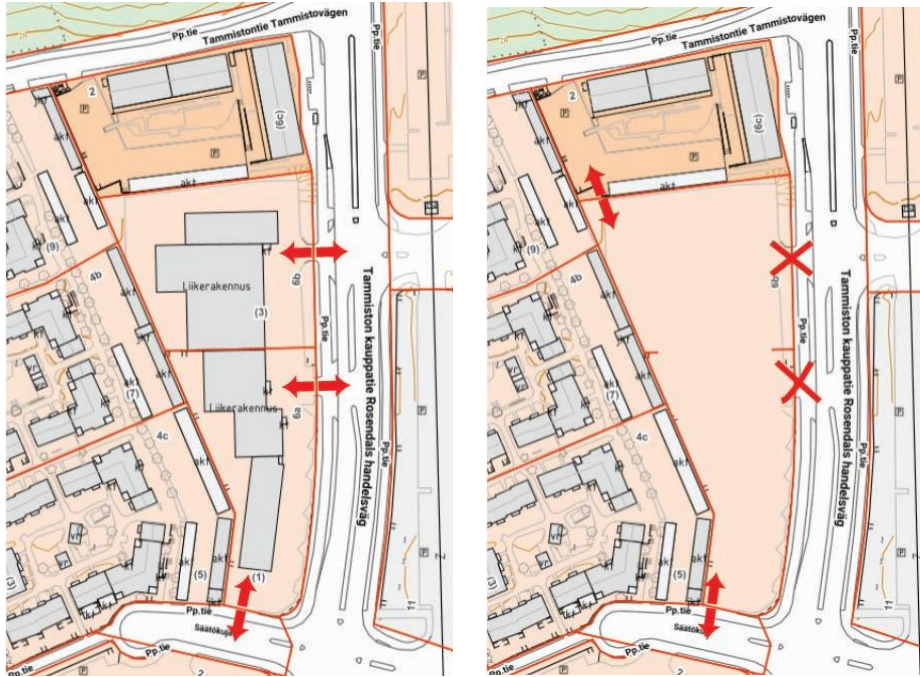
Alueelle tulee uusien asuntojen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasunnot lisäävät ja monipuolistavat lähialueen asuntotarjontaa. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, joten alueelta löytyy sopivan kokoisia koteja perheille, pariskunnille ja myös yksin asuville eri elämänvaiheisiin. Alueelle tulee sekä omistus että vuokra-asuntoja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Uudet rakennukset sijoittuvat ennestään rakennetuille alueille, joten hanke ei siltä osin vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Hanke uusine asukkaineen tulee lisäämään lähellä olevien virkistysalueiden käyttöä. Vantaan SAAVU eli Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen tavoitteiden mukaisesti yleiskaavassa asuinalueeksi (A) määritetyn alueen lähellä tulee olla 300 m etäisyydellä vähintään 1 ha kokoinen lähipuisto tai lähimetsä, sekä 700 m etäisyydellä laaja, vähintään 10 ha kokoinen viheralue. SAAVU-tavoitteet toteutuvat, koska alle sadan metrin päässä sijaitsee yli 15 ha laajuinen Tammiston luonnonsuojelualue kävely- polkuineen ja noin 600 m päästä alkaa laaja Vantaanjokea ympäröivä virkistysalue. Tammiston luonnonsuojelualueen käyttö tulee lisääntymään hankkeen myötä, mutta alue on kunnostettu 2024 kesällä, jolloin sinne on tehty opasteita sekä reittejä, joten käyttöpaine ja kulku ohjautuu paremmin rakennetuille reiteille. Vantaanjokea ympäröivällä virkistysalueella liikkuminen taaphtuu lähinnä kulutusta kestäviä kevyen liikenteen reittejä pitkin, eikä kuormita ympäröivää luontoa.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne, joka tällä hetkellä kulkee osin suoraan Tammiston kauppätien kautta ja osin Säättökujan liittymästä, on Liikenneselvityksen 2017 suosituksen mukaisesti tulevaisuudessa suunniteltu kulkevan Tammiston kauppatielle pelkästään Tammistontien ja Säättökujan kautta. Tämä ratkaisu tulee mahdollistamaan tulevaisuudessa pikaraitiotien rakentamisen ja sen vaatimat liikenneratkaisut Tammiston kauppatielle. Myös meluselvityksen perusteella rakennukset on sijoitettava suunnittelualueella yhtenäisenä rivistöä Tammiston kauppätien varteen, siten että rakennusten taakse muodostuu melulta suojattu piha-alue. Myös tästä syystä tontin keskeltä ei voi olla rakennusrivistön katkaisevia liittymiä Tammiston kauppatielle.



Kuva 48. Suunnittelualueen liikenneliittymät tällä hetkellä (vasemmanpuoleinen kuva) ja tulevaisuudessa (oikeanpuoleinen kuva, pohjakarttana Vantaan karttapalvelun kaupunkikartta, jota oikeanpuoleisessa kuvassa muokattu poistamalla rakennukset).

Suunnittelualueen nykyinen toiminta tuottaa liikennettä jonkun verran enemmän kuin mitä kaavamuutoksen mahdollistama asuminen tulee tuottamaan. Nykyinen asemakaava mahdollistaisi lisäksi huomattavasti enemmän liikennettä tuottavaa toimintaa kuin nyt tehty asuminen kaava tuottaa. Liiketiloihin suuntautuva päivittäinen asiointiliikenne Tammiston kauppaticien ja Säätekujan kautta vähenee, mutta asukasliikenne Säätekujan ja Tammistontien kautta lisääntyy uuden kaavan myötä.

Suunnittelualueelle on tulossa noin 122 autopaikkaa, joista 4 on varattu liiketilalle ja loput asunnoille. Laskennallisesti tuleva rakentaminen tuottaa liikennettä 230 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämä liikennemäärä tulee jakautumaan Tammistontielle ja Säätekujalle riippuen autoilijoiden reittivalinnasta, ja tulee lisäämään paikallisesti liittyvien ajoneuvomäärää. Liikenneselvityksen 2017 mukaan Tammistontien ja Säätekujan katuliittymien toimivuus oli tutkimushetkellä ja tulevaisuussennusteissa tyydyttävä tai suhteellisen hyvä. Liikenneselvityksen mukaan liikenne tulee lähialueella, ajoittaisista ruuhkista huolimatta, olemaan kapasiteetiltaan riittävä nykyisin ja myös tulevaisuudessa. Nykyään liikennemäärät ovat Säätekujalla noin 4500 ajon. /vrk ja Tammistontielle noin 1000 ajon. /vrk sekä Tammiston kauppaticiellä noin 17000 ajon. /vrk. Säätekujan ja Tammistontien liittymät tulevat kestämään reilun 200 auton lisääntyvän ajon kyseisillä kaduilla, varsinkin kun Tammistontien ja Tammistovägen kauppaticien ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan. Suunnitteluratkaisu tulee lisäämään ajoneuvoliikennettä vierisen Tammiston Emilin tontin läpi Tammistontielle, vaikkakin liikenne jakautuu kulkeväksi myös Säätekujan kautta. Vaikka suurin osa uudesta liikenteestä ohjautuisi Tammistontien kautta niin laskennallisesti liikennetuotos Tammiston Emilin parkkipaikan läpi olisi noin 20 ajoneuvoa vilkkaimman tunnin aikana, mikä tarkoittaisi noin yhtä autoa 3 minuutin välein. Muina aikoina liikennemäärä olisi tätä alhaisempi. Ajoneuvoyhteys Emilin tontin läpi on ollut merkittävä asemakaavaan ja ollut tiedossa jo tontin rakennusvaiheessa. Raitiotien toteutuksen yhteydessä tulevaisuudessa on ehdotettu toteutettavaksi liikennevalot myös Tammistontien ja Tammiston kauppaticien risteykseen lisäämään liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta.

Asuinrakentaminen tulee lisäämään autoilijoiden lisäksi myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden määrää alueella. Alueella on kuitenkin ennestään olemassa olevat hyvät kävely ja jalankulku-yhteydet. Joukkoliikenteen matkustajamäärät alueella lisääntyvät myös parantaen joukkoliikenteen kannattavuutta. Suunnitellun pikaraitiotien välittömään läheisyyteen rakentaminen parantaa tulevan pikaraitiotien saavutettavuutta asukkaiden kannalta ja lisää sen todennäköistä käyttäjäjoukkoa ja samalla myös todennäköisyyttä saada pikaraitiotie alueelle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita.

Tontin pohjoisreunalla johtorasitealueella kulkee HSY:n vesijohto ja viemärilinja. Johtorasiteen alueelle ei sallita kiinteitä rakennuksia, rakenteita tai puita. Tontinkäyttösuunnitelmissa johtolinjalle on esitetty tukimuuri, jonka toteutus on hyväksyttävä HSY:llä niin, että vesi- ja viemärilinjoihin ei aiheudu vahinkoa ja ne ovat myöhemmin saneerattavissa tarvittaessa.

Ympäristöhäiriöt

Liikennehäiriöt

Suunnittelualueen vieressä kulkee vilkasliikenteinen Tammiston kauppatie, jonka ajoneuvomäärät ovat nykyään noin 17000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäksi lähimmillään noin 280 m päässä suunnittelualueesta on Tuusulanväylä, jossa kulkee noin 76000 ajon. /vrk. Muiden lähi-katujen ajoneuvomäärät ovat vähäisemmät, Tammimäentiellä 450 ajon. /vrk, Säätekujalla 4500 ajon. /vrk ja Tammistontielle 1000 ajon. /vrk.

Ajoneuvomäärien ennustetaan laskevan Tammiston kauppatiellä ja Tammistontielle. Tammiston kauppatiellä ennustetaan vuonna 2030 ajavan 13580 ajon. /vrk ja vuonna 2050 ajavan 14530 ajon. /vrk. Tammistontielle ajoneuvomäärät ennustetaan vuonna 2030 olevan 700 ajon. /vrk ja vuonna 2050 noin 770 ajon. /vrk. Tuusulanväylän liikennemäärien taas ennustetaan kasvavan, 95550 ajon. /vrk vuonna 2030 ja 124620 ajon. /vrk vuonna 2050.

Liikenne aiheuttaa alueelle melua ja ilmanlaadun heikkenemistä. Liikennemelusta ja ilmanlaadusta tehtiin erilliset selvitykset Promethorin toimesta.

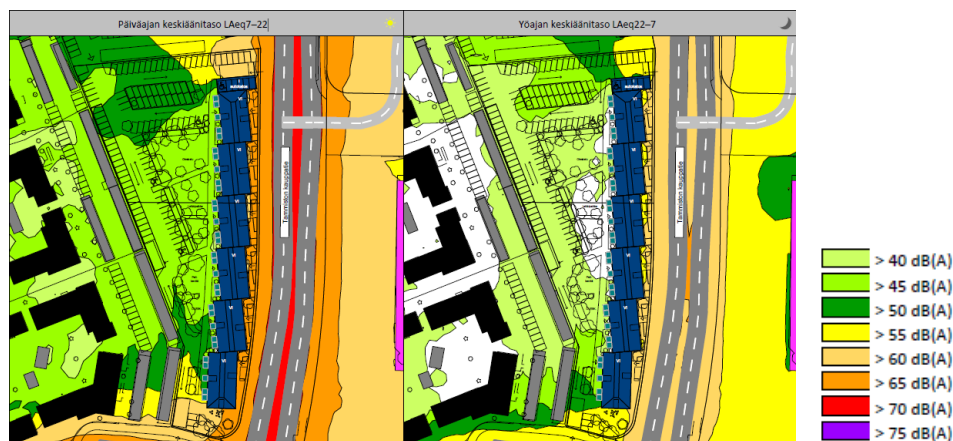
Meluselvityksen tulokset

Promethorin tekemässä meluselvityksessä tarkasteltiin tie- ja raitioliikenteen aiheuttamia melutasoja sekä nyky- että ennusteliikennemäärillä ja niiden vaikutuksia kaavamuutosalueella.

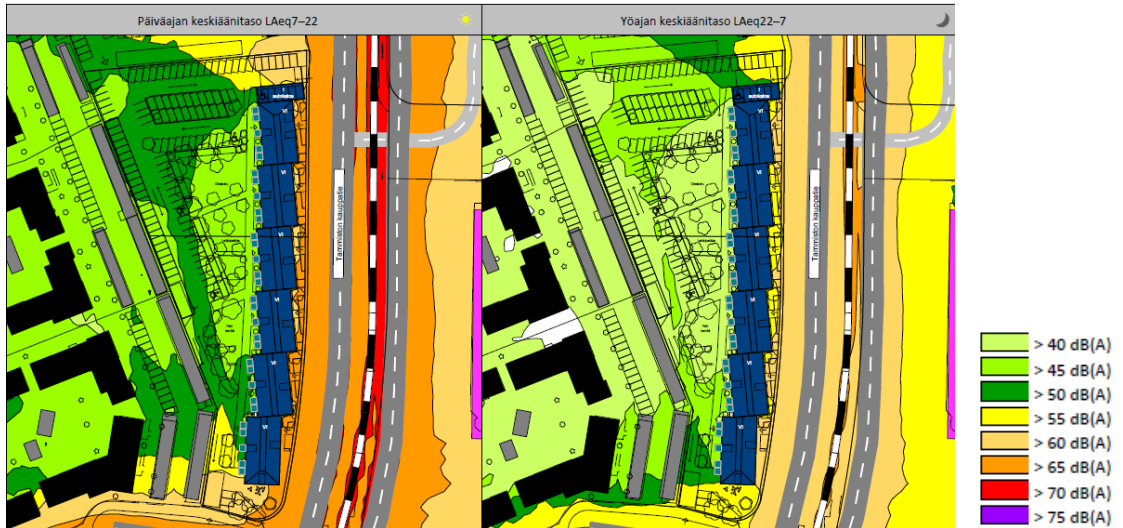
Selvitys tehtiin Vantaan kaupungin meluselvitysohjeen mukaisesti. Selvitys perustuu laskennalliseen mallinnukseen, jossa on käytetty yhteispohjoismaisia tie- ja raitieliikennemelumalleja. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso ja meluntorjunnan tarve sekä rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden tarve. Tuloksien tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 esitettyjä ohjeita ja ELY-keskuksen oppaan 02/2013 ohjeita.

Tehtyjen melulaskentojen perusteella asuinrakennusten rakennusmassa suojaa hyvin suunniteltuja oleskelualueita melulta sekä nyky- että ennusteliikennemäärillä.

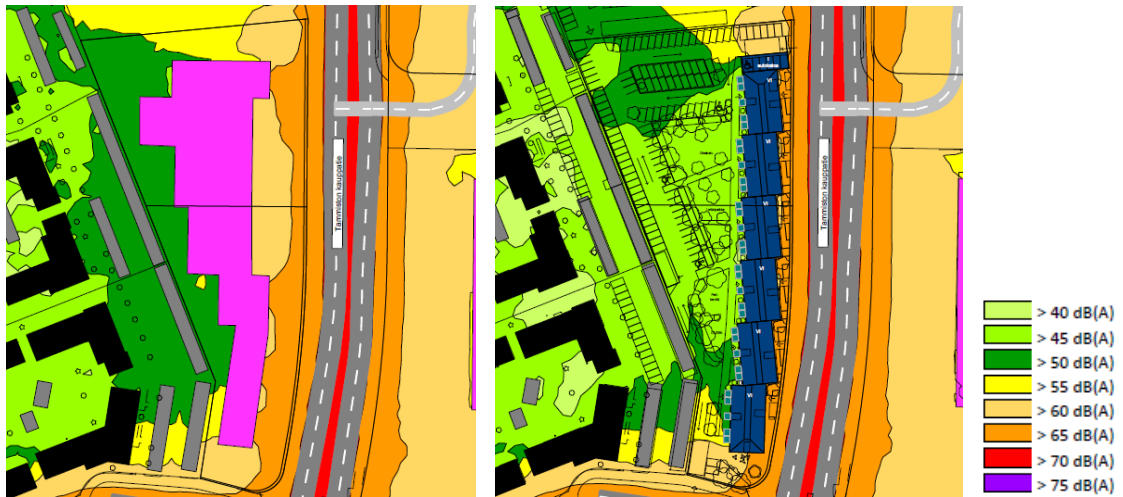
Kaava-alueen länsipuolisen asuinalueen ulkotilojen melu vähenee uusien rakennusten myötä.



Kuva 49. Päivääjan ja yöajan keskiäänitasot LAeq7-22 nykyliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta. Ulkoalueiden melutasot on esitetty melu-
vyyhykkein.



Kuva 50. Päiväajan ja yöajan keskiäänitasot LAeq7–22 vuoden 2050 ennusteliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä.



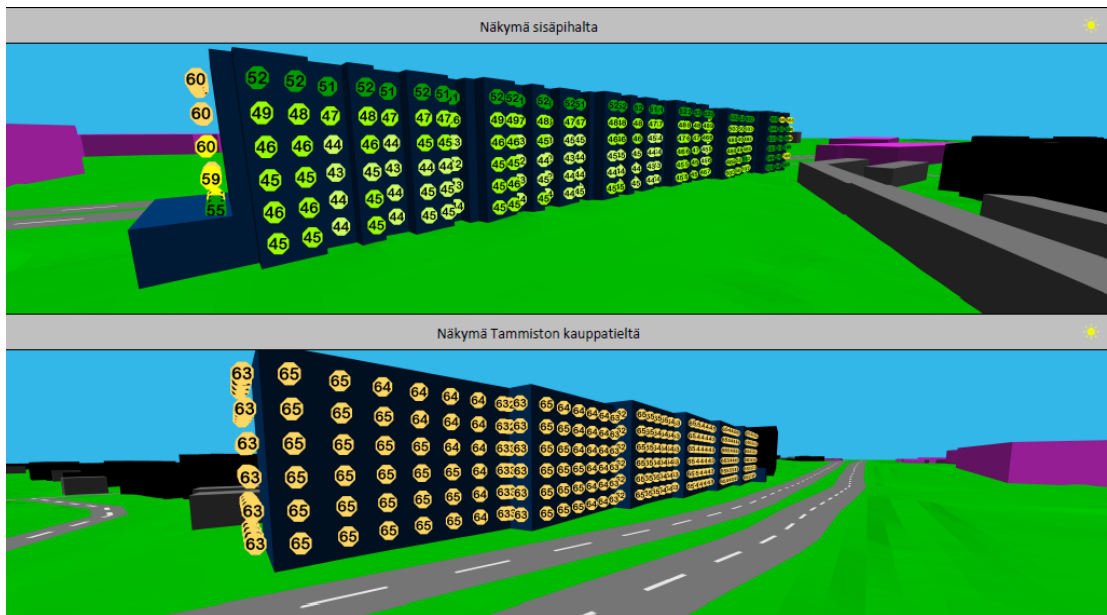
A

B

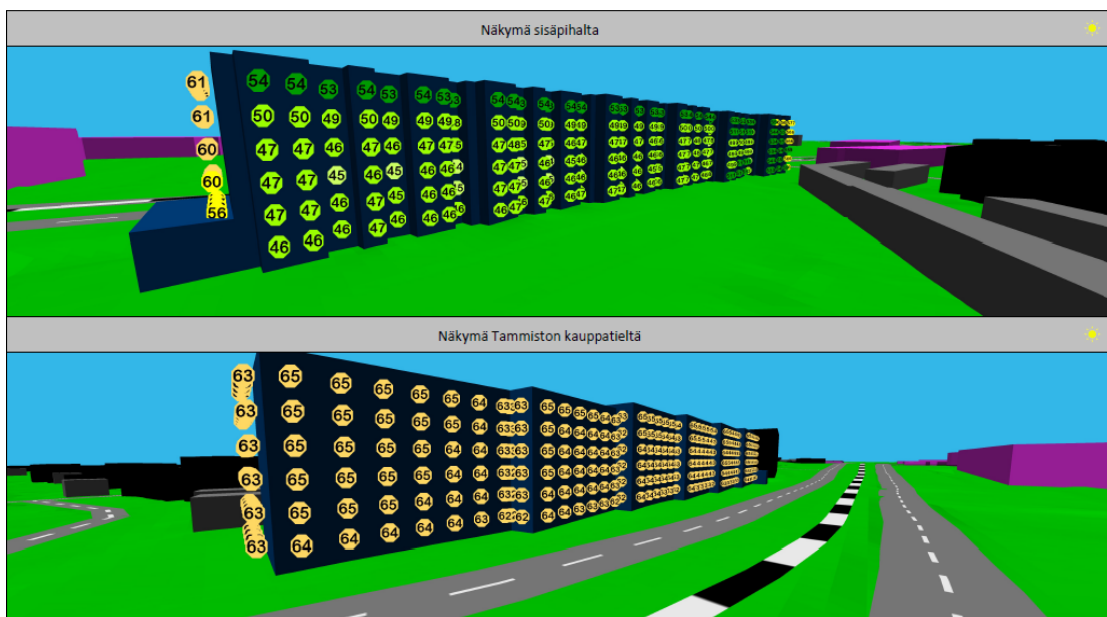
Kuva 51. Päiväajan keskiäänitaso LAeq7–22 nykyliikenteellä. Ulkoalueiden melutasot on esitetty meluvyöhykkeinä. A. Nykytilanne. B. Suunniteltu maankäyttö.

Asuinrakennusten ulkovaippaan ei kohdistu yli 65 dB päiväajan keskiäänitasoja, jolloin asunnot voivat avautua vapaasti kaikkiin suuntiin. Asuinhuoneiden ulkovaipan äänitasoerotarve ΔLA on ilman varmuusvaraa suurimmillaan 30 dB. Varmuusvarahuomioiden Tammiston kauppaticien puoleiselle julkisivulle suositellaan ulkovaipan äänitasoerovaatimukseksi 33 dB: ä. Tämän suuruinen vaatimus voidaan saavuttaa käyttämällä ns. tavanomaisia kerrostalon ulkovaipan rakenneosia.

Julkisivuun kohdistuvien melutasojen perusteella parvekkeita on mahdollista toteuttaa kaikille julkisivuille. Tammiston kauppaticien puoleisella julkisivulla parvekkeita suositellaan kuitenkin välttämään ja tarvittaessa toteuttamaan parvekkeet ensisijaisesti sisäänvedettyinä, jolloin melutason ohjearvot on mahdollista saavuttaa kevyemmällä meluntorjuntatoimenpiteillä.



Kuva 52. Päiväajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja nykyliikenteellä. Suunniteltujen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva suurin taso numeroin ilmaistuna.



Kuva 53. Päiväajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2050 ennusteliikenteellä. Suunniteltujen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva suurin taso numeroin ilmaistuna.

Ilmanlaatuselvityksen tulokset

HSY:n ilmanlaatuviiväyöhykkeiden mukaisesti minimietäisyys täydennysrakennettavilla alueilla, kun ajoneuvomäärä ylittää 10000 ajoneuvoa arki-vrk (Tammiston kauppatiellä), tulisi olla 7 metriä. Kun ajoneuvomäärä ylittää 100000 (Tuusulanväylän ennuste) tulisi minimietäisyyden olla 70 metriä. Asuinrakennukset haluttiin sijoittaa lähemmäs katua, joten alueesta tehtiin Promethorin toimesta erillinen ilmanlaatuselvitys sopivan etäisyyden tarkentamiseksi: Ilmanlaatuselvitys, Tammiston kauppatie 6–8 (002603), Vantaa, PR12111-P01, Promethor, Olli Laivoranta ja Eliisa Saarela, 5.11.2025.

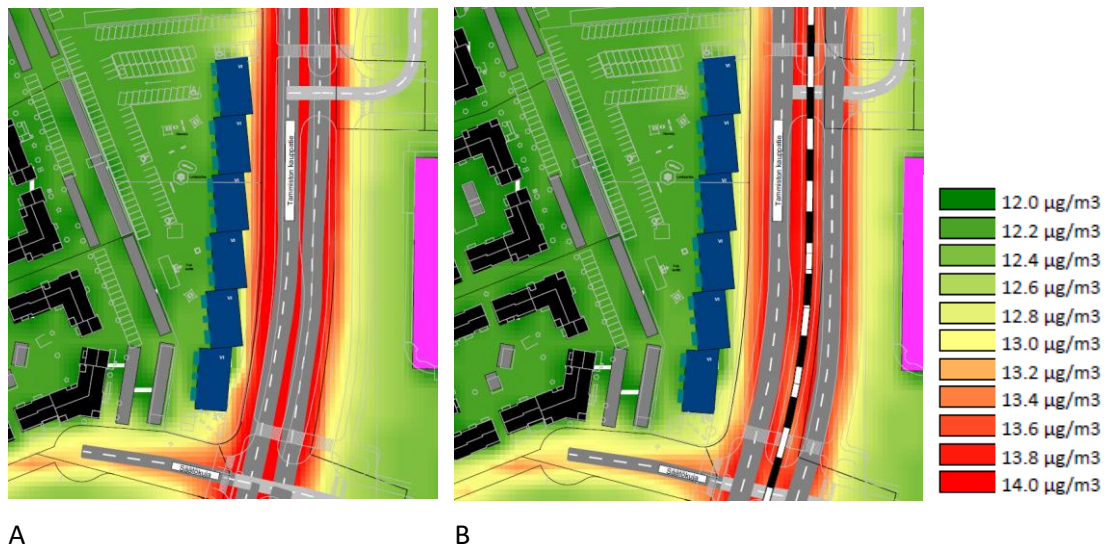
Promethorin toimesta tehdyssä ilmanlaatuselvityksessä tarkasteltiin ilmanlaatuun vaikuttavien hengitettävien hiukkasten (PM10), pienhiukkasten (PM2,5) ja typpidioksidin (NO₂) pitoisuutta alueella. Selvitys laadittiin käyttäen sekä nykyliikennemääriä, että vuoden 2050 ennusteliikennemääriä.

Lähialueen liikenteen päästöistä ulkoalueille aiheutuvat pitoisuudet määriteltiin selvityksessä laskennallisesti mallintaen Vantaan kaupungin ilmanlaatuselvitysten ohjeen mukaisesti. Taustapitoisuuden eli kauempaa kulkeutuvien epäpuhtauksien arvioimiseen käytettiin Ilmatieteen laitoksen selvitystä ”Pääkaupunkiseudun ilmanlaatuselvitys, 2022” sekä HSY:n mittaamia pitoisuuksia. Tarkastelukohteen hengitettävien hiukkasten ja pienhiukkasten sekä typpidioksidin pitoisuutta verrattiin valtioneuvoston asetuksessa (VNA) 79/2017 ilmanlaadusta annettuihin raja-arvoihin, valtioneuvoston (VN) päätöksen ohjearvoihin 480/1996 sekä WHO:n vuonna 2021 päivitettyihin ohjearvoihin.

Pitoisuuskarttojen perusteella koko suunnittelukohteen alueella liikenteen aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuuden vuosikeskiarvo (<14 µg/m³) alittaa selvästi VNA:n raja-arvon 40 µg/m³. Vuorokauden keskiarvopitoisuus 50 µg/m³ ei myöskään ylitä sallittua enempää.

Pitoisuuskarttojen perusteella vuosikeskiarvo (<3 µg/m³) alittaa taustapitoisuus huomioidenkin VN:n vuosiohjearvon 70 µg/m³ ja WHO:n vuosiohjearvon 15 µg/m³.

Tulosten perusteella ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella rajoitteita rakennusten sijoittelulle.



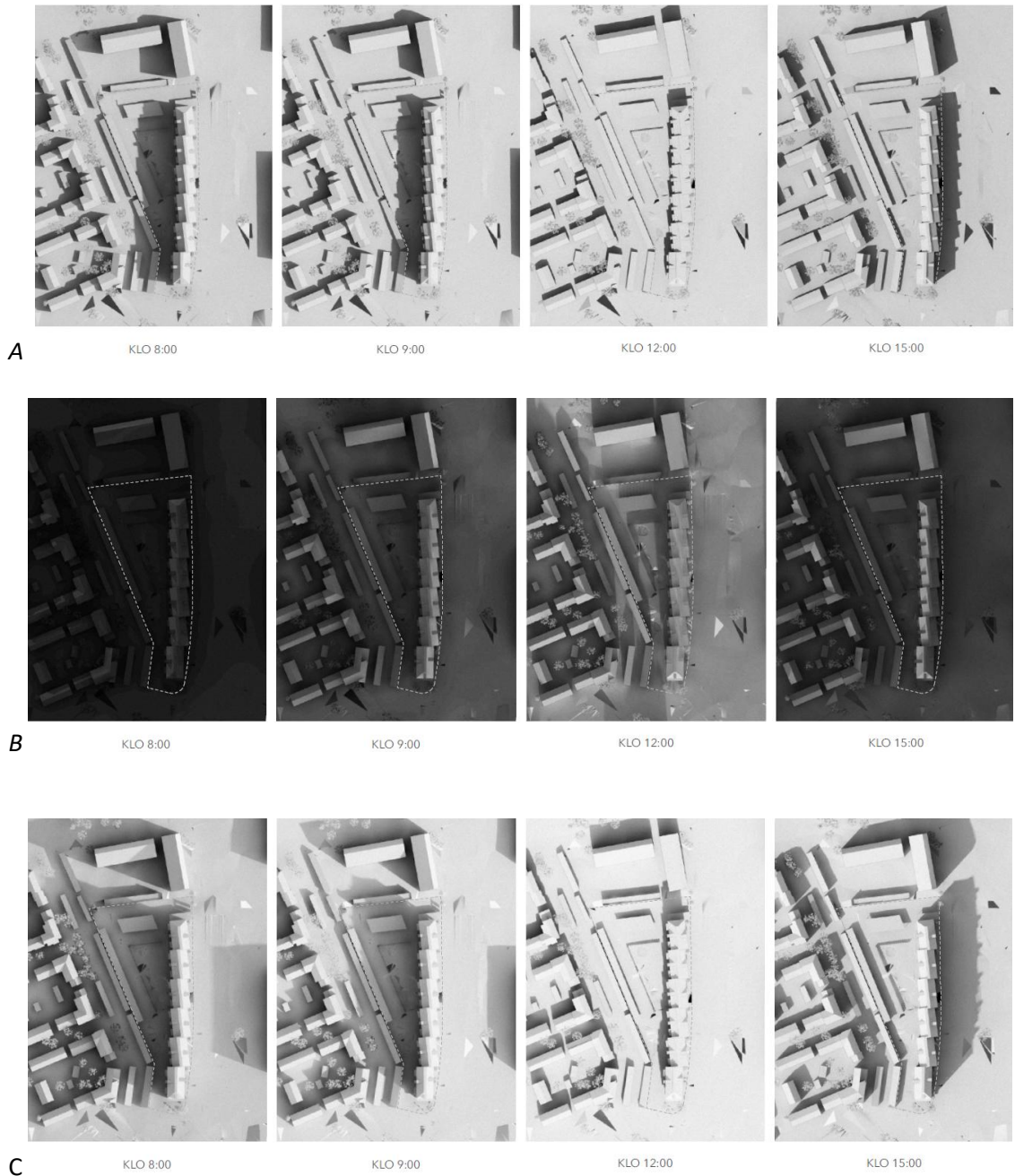
A

B

Kuva 54: Tieliikenteen aiheuttama PM10 pitoisuuden vuosikeskiarvo (taustapitoisuus 12,0 µg/m³ huomioitu). Laskentakorkeus 1,5 m maan pinnasta A. Nykyliikennemäärä, vuoden 2022 säätiedot ja vuoden 2024 taustapitoisuus. B. Vuoden 2050 ennusteliikennemäärä, vuoden 2022 säätiedot ja vuoden 2024 taustapitoisuus.

Varjoanalyysin tulokset

Koska viereisten korttelin asukkaat esittivät huolensa siitä, että rakennettavat rakennukset tulisivat varjostamaan liikaa heidän asuntojaan, rakennuksista tehtiin varjoanalyysi L arkkitehtien toimesta. Jos varjostusta esiintyy, sitä esiintyy lähinnä jonkin aikaa aamulla lännen puoleisten talojen suuntaan ja lyhyen hetken keskipäivällä pohjoispuolisen korttelin lähimmän talon päätyyn. Kesäkuussa aurinko on jo klo 8 aikaan niin korkealla että varjostus ei ulotu viereisiin taloihin asti. Pimeimpänä aikana aurinko nousee niin myöhään, että varjostusta lännen puolelle ei esiinny. Keväällä ja syksyllä varjostusta esiintyy lähinnä auringon nousun aikoihin, ei loppupäivänä. Tulosten perusteella kohtuutonta haittaa ei esiinny.



Kuva 55. Varjoanalyysi A. kevätpäivänseisauksen aikaan kesäkuussa, kun päivä on pisimmillään, B. talvipäiväseisauksen aikaan, kun yö on pisimmillään ja C. kevätpäiväntasauksen aikaan, kun päivä ja yö ovat yhtä pitkiä (L arkkitehdit).

Saastuneet maat

Alueen lounaiskulmassa oli merkitty olevan mahdollisesti saastuneita maita. Kaavamääräyksellä määrätään, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä siksi ole heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Uudisrakentaminen jopa parantaa alueen luontoarvoja lisäämällä puita, pensaita ja muuta kerroksellista kasvillisuutta sekä kasvikattoja korttelin piha-alueelle ja Tammiston kauppätien ja Säätekujan varteen. Myös hulevesien käsittely alueella paranee läpäisevän maanpinnan lisääntyessä sekä hulevesipainanteiden ja kasvikattojen takia. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen

vihertehokkuusvaatimuksilla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Rakentamisella ei ole heikentävää vaikutusta VIVA:n viheralueverkostoon ja ekologiseen verkostoon. Lähin VIVA-kohde on Tammiston luonnonsuojelualue, johon alueen rakentamisella ei ole suoranaista vaikutusta, koska suoraa yhteyttä välissä olevan tontin takia ei ole. Rakennettavan alueen lisääntyvä kasvillisuus entiseen verrattuna voi omalta osaltaan tukea lähialueiden muuta viherrakennetta ja ekologisia verkostoja.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla pienenee jonkin verran kaavan toteuttamisen myötä nykyisestä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

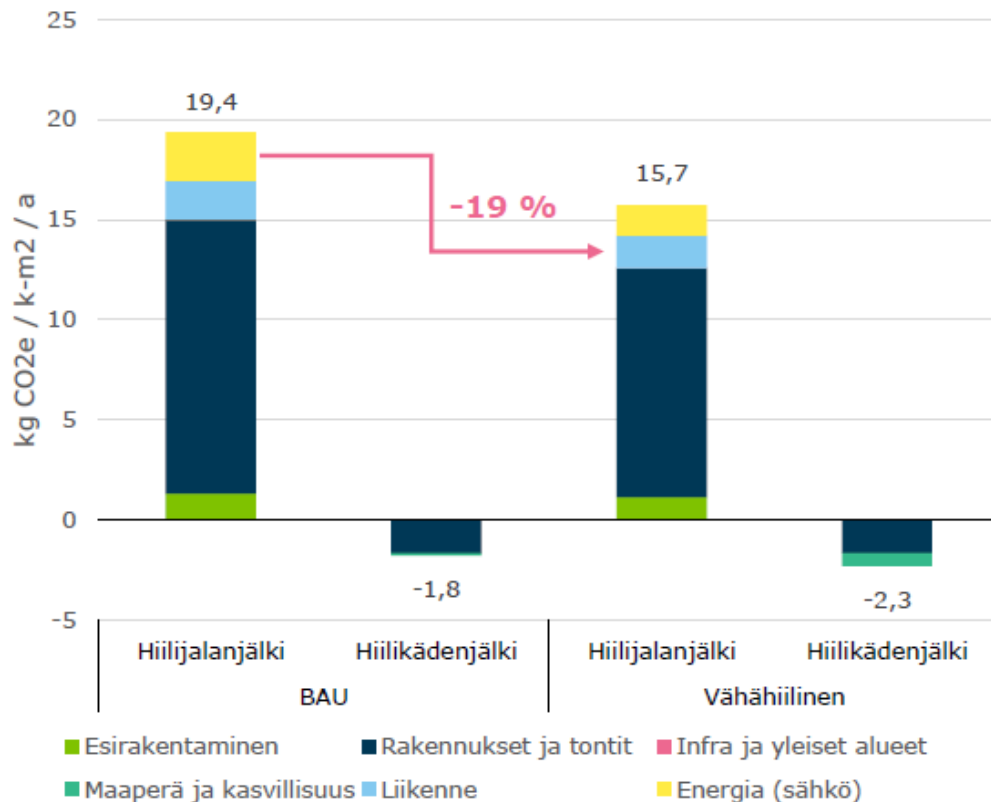
Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavasta tehtiin ilmastovaikutusten arviointi Sitowisen toimesta käyttäen apuna Planect-sovellusta. Planect-sovellus arvioi ilmastonmuutoksen hillintää kokonaisvaltaisesti ottaen mukaan maankäytön suunnittelun kannalta keskeiset ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät vaikutukset. Arviointi sisältää ilmastohaitat (hiilijalanjälki) ja ilmastohyödyt (hiilikädenjälki). Hiilijalanjälki kuvaa tietyn rajattavissa olevan kokonaisuuden aiheuttamaa ilmastohaittaa, joka syntyy kasvihuonekaasujen päästöistä ilmakehään. Hiilikädenjälki taas kuvaa ratkaisun hyötyjä sen elinkaaren aikana. Ilmastonmuutoksen hillinnän lisäksi arviossa tarkasteltiin myös ilmastonmuutokseen sopeutumiskeinoja.

Arvioinnissa tarkasteltiin kahta eri skenaariota: tavanomaisen rakennustavan mukainen (BAU; business as usual) sekä vähähiilisyttä edistävien suunnitteluratkaisujen vaikuttavuutta tutkiva vähähiilinen skenaario. Vaikutusten arvioinnissa sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua.

Suunnitelmaratkaisun laskennallinen hiilijalanjälki (ilmastohaitat) tavanomaisesti rakennettaessa on n. 19,4 kg CO₂e/ km²/ vuosi ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 1,8 kg CO₂e/ km²/ vuosi 50 vuoden tarkastelujaksolla. Vähähiilisessä skenaariossa tarkastelluilla toimenpiteillä hankkeen hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää noin 19 %.



Kuva 56. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulos: Vertailu BAU ja vähähiilisen skenaarion välillä (Sitowise).

Rakennusten rakentaminen on selkeästi suurin yksittäinen päästölähde: arviolta 60 % hankkeen elinkaaren aikaisista ilmastovaikutuksista aiheutuu rakentamisvaiheessa. Vähähiilisessä skenaariossa toimenpiteistä vaikuttavimpia olisivat vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttö sekä uusiutuvan energian tuotanto alueella (maalämpö ja aurinkosähkö).

Koska hanke sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle alueelle, ovat sen vaikutukset maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen vähenemiseen vähäiset. Hankkeeseen ei myöskään sisälly merkittävää infran ja yleisten alueiden rakentamista. Liikenteen ilmastovaikutukset alueella ovat melko matalat: alue sijaitsee hyvien yhteyksien ja palvelujen äärellä joukkoliikenneväylykeellä. Toisaalta ilman joukkoliikenteen houkuttelevuuden kehittämistä, alueen sijainti isojen liikenneväylien läheisyydessä voi houkuttaa sen asukkaita autoiluun.

Arvioinnin osa-alue	Osuus alueen kokonaispäästöistä	Merkittävimmät kaavan ilmastopäästöjä vähentävät tai lisäävät tekijät*	Arvio ilmastopäästöjen suuruusluokasta verrattuna pääkaupunkiseudulle tyypilliseen kaavaan**	Suosituksia ilmastopäästöjen hillintään ja -hyötyjen vahvistamiseen
Esirakentaminen	Pieni - 7 %	▲ Rakennusten purkaminen ▲ Tasauksen muutos katualueella ▼ Ei merkittävää pohjanvahvistustarvetta piha-alueilla	Pieni - alueen ei savimaasta huolimatta oleteta edellyttävän raskasta pohjanvahvistusta.	Vähähiiliset esirakentamisen toimenpiteet ja materiaalit, purkubetonin tai muun uusiomateriaalin käyttö täytöissä, päästöttömät työmaat.
Infra ja yleiset alueet	Hyvin pieni - 0,1 %	▼ Ei juurikaan uutta infrarakentamista, alue tukeutuu olemassa olevaan infraan	Pieni - alueen ei ole arvioitu edellyttävän juurikaan uutta infrarakentamista	Vähähiiliset rakennusmateriaalit. Uusio-materiaalien hyödyntäminen: mahdollisesti alueen sisältä saatavat purku- ja ylijäämämateriaalit.
Rakennukset ja tontit	Erittäin suuri - 71 %	▲ Rakennusten paaluperustus ▲ Rakennusten materiaalisidonnaiset päästöt (oletus betonirakentamisesta)	Melko suuri - oletettu rakennusten paaluperustaminen nostaa ilmastopäästöjä	Vähähiiliset rakennusmateriaalit. Esim. vähähiilisen betonin käyttö rakentamisessa ja paaluperustuksessa ja puurakentamisen mahdollisuuksien tutkiminen. Uusio-materiaalien hyödyntäminen, päästöttömät työmaat.
Energia	Kohtalainen - 13 %	▼ Vaatimus A-energialuokan mukaisesta rakentamisesta	Keskimääräinen	Paikallinen aurinkoenergian tuotanto ja maalämmön hyödyntäminen. Rakennusautomaatio ja sähkön kysyntäjoustopon mahdollistaminen.
Liikenne	Kohtalainen - 10 %	▼ Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä ▲ Joukkoliikenteen runkoyhteyden toteutusaikataulu epävarma	Keskimääräinen	Laaja sähköautojen latausinfra, erinomaiset edellytykset polkupyörien säilytykselle ja ylläpidolle.
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Hyvin pieni - 0,1 %	▼ Ei juurikaan maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastomenetyksiä, sillä hanke sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle, pääosin pinnoitetulle alueelle	Pieni - ei juurikaan menetettäviä hiilivarastoja	Kasvialustojen hiilivarastojen vahvistaminen (mm. biohiili).

* Symbolien selitykset: ▼ päästöjä vähentävät tekijät, ▲ päästöjä kasvattavat tekijät

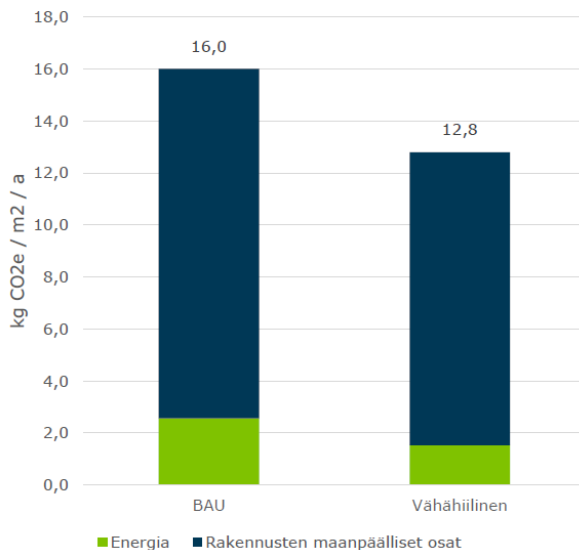
** Asiantuntija-arvio BAU-skenaariion ilmastovaikutuksista suhteessa pääkaupunkiseudulle tyypilliseen kehitykseen. Selkeää vertailukohtaa ei ole vielä tarjolla.

Kuva 57. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulosten yhteenveto (Sitowise).

Lisää päästövähennyksiä voitaisiin raportin mukaan saavuttaa myös alueella syntyvien purku- materiaalien paikallisella hyödyntämisellä, etenkin purkubetonin tai muun uusiomateriaalin käytöllä täyttöissä. Alueesta tehtiinkin alustava purkukartoitus Paupek Oy:n toimesta. Purku- kartoituksen mukaan rakennus koostuu kolmesta osasta, joista kaikkien pääasiallinen purka- essa syntyvä materiaali on betoni. Purettavista rakennuksista saatavaa betonia voitaisiin peri- aatteessa murskata rakennusalueella ja käyttää suoraan täyttöihin, mutta murskaus aiheut- taisi todennäköisesti melu ja pölyhaittoja lähistön asukkaille ja alueella asioiville. Sen takia kaavatyössä päädyttiinkin siihen, että paikallamurskausta ei vaadita. On parempi, että betoni toimitetaan murskattavaksi ja uudelleenkäyttöön asianmukaisiin käsittelylaitoksiin, joista lä- hin sijaitsee 7 km päässä. Alueen esirakentamisessa tulee kuitenkin käyttää osittain vähähiili- siä/kierrätettyjä materiaaleja.

Valtioneuvoston 9.1.2026 voimaan tulleen asetuksen mukaan (Valtioneuvoston asetus uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista 2/2026) asuinkerrostalon, jossa on vähintään kolme asuinkerrosta, rakennuksen hiilijalanjälki ei saa vuosien 2026, 2027 ja 2028 aikana rakennuslu- paa haettaessa ylittää $16,0 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$ tai $800 \text{ kgO}_2\text{e}/\text{m}^2$. Vuoden 2029 alusta alkaen raja arvot ovat $12,0 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$ tai $600 \text{ kgO}_2\text{e}/\text{m}^2$. Vantaalla vuoden 2026 alussa on otettu käyttöön kerrostaloille vielä tiukempi hiilijalanjäljen raja-arvo, $14 \text{ kg CO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$.

Ilmastovaikutusten arviointi raportissa tarkasteltiin kaava-alueen osalta myös tätä raja-arvoa ja sen saavuttamista. Raja-arvon laskennassa otetaan huomioon vain rakennuksen maanpääl- liset osat ja energia, eikä esimerkiksi liikenteen, infran, maaperän, kasvillisuuden ja esiraken- tamisen muutosten aiheuttamia päästöjä kuten laajemmassa laskelmassa. Raportin mukaan $16,0 \text{ kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$ raja-arvo saavutetaan ilman erityisiä ilmastotoimia, mutta ilmastoviisautta edistävien toimien avulla hiilijalanjälkeä saadaan vielä pienennettyä. Hanke sitoutui noudatta- maan tiukempaa Vantaalla määritettyä raja-arvoa, $14 \text{ kg CO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$ jonka raportissa esitetyillä toimilla pystyy alittamaan.



kuva 58. Rakennusten asetuksen mukaisella rajauksella lasketut ilmastovaikutukset. Tulokset on esitetty eri yksikössä kuin muissa raportin tulostulokuvajissa.

Ilmastovaikutusten arvioinnin raportin ja hankkeen kanssa neuvottelujen tuloksena kaavaan päädyttiin laittamaan rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon ($\leq 14 \text{ kg CO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$) lisäksi useita muitakin ilmastopäästöjen hillintää edesauttavia määräyksiä, joista tärkeimmät alla:

- Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen.
- Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

- Rakennusten perustuksien betoniosissa tulee käyttää osin vähähiilistä betonia tai käyttää osin kierrätettyjä betonipaaluja. Vähähiilisyyys tulee todentaa BY vähähiilisyyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.
- Alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyyys tulee todentaa BY vähähiilisyyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.
- Rakennusten energiankulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja kortteli-kohtaisia sekä alueellisia.
- Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.
- AK-korttelialueen rakennuksia palvelevia energiakaivoja saa sijoittaa korttelialueelle ja AH-korttelialueelle.
- Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.
- Autojen pysäköintipaikoista vähintään 20 % on oltava latauspiste.

Raportissa tutkittiin myös ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumista. Suomen ilmastopaneelin mukaan Uudenmaan keskilämpötila tulee vuosisadan lopulla olemaan noin 1,7–2,8 astetta nykyistä korkeampi, ja vuotuiset sademäärät tulevat kasvamaan 5–7 %. Suurimpia muutoksia lämpötiloissa ja sademäärissä on ennustettu talvikuukausille. Myös rankkasateiden myötä riskit hulevesitulville tulevat kasvamaan merkittävästi, vaikkakaan kaava-alue ei sijaitse varsinaisella vesistötulvien riskialueella.

Merkittävimmäksi riskiksi alueella on arvioitu pinnoitetun maanpinnan ja vähäisen olemassa olevan kasvillisuuden myötä syntyvä riski lämpökuormitukseen ja lämpösaarekeilmiöön sekä hulevesien hallinnan haasteet. Viherkerroinmenetelmän hyödyntäminen alueella edistää kasvillisuuden ja rakentamisen yhteensovittamista sekä pienentää lämpösaarekeilmiön vaikutusta. Hankkeessa on laadittu hulevesisuunnitelma sekä laskelmat, joilla edistetään hulevesitulvien hallintaa alueella. Viherkerroinmenetelmän hyödyntäminen edistää myös hulevesien luonnonmukaista käsittelyä.

Muuttuva ilmasto vaikuttaa myös rakentamisessa vaadittaviin rakenneteknisiin ominaisuuksiin, joissa on huomioitava jäätymissyklistä johtuva rapautuminen, kuumen ja kostean ilman aiheuttama kosteuspaine ja lisääntyvät viistosateet. Uudistetun rakentamislain 2 luvun 5 pykälän kolmoiskohdassa sanotaan mm., että rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ratkaisuihin. Tämä lakipykälä jo itsessään vaatii täyttämään edellä mainitut rakennetekniset ominaisuudet, joten tästä ei ollut tarpeen tehdä erillisiä kaavamääräyksiä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen L Arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmaan ja Vireo Oy:n pihasuunnitelmaan.)

Ömsesidiga Fastighets Ab

Gjuterivägen 6/

Delion Oy:

Toni Immonen

partner

Riku Korpinen

partner

Sant Kapital Oy/ Kuuskodit Oy:

Markku Jääskeläinen

toimitusjohtaja

Jesse Walch

projektit ja yhteistyökumppanit

L Arkkitehdit Oy:

Teemu Immonen

arkkitehti

Juho Kuovi

arkkitehti

Mira Sandström

arkkitehti

Vireo Oy:

Meeri Pitkänen

maisema-arkkitehti

Kirsi Laatonen

maisemasuunnittelija

Promethor Oy:

Olli Laivoranta

liikennemelu ja ilmanlaatu

Eliisa Saarela

liikennemelu ja ilmanlaatu

Sitowise:

Iida-Elina Kiminki

ilmastovaikutusten arviointi

Anu Talasranta

ilmastovaikutusten arviointi

Sameli Sivonen

ilmastovaikutusten arviointi

Lauri Aantaa

ilmastovaikutusten arviointi

Emma Lottanen

ilmastovaikutusten arviointi

Marko Ewart

ilmastovaikutusten arviointi

Paupek Oy:

Ilpo Koskinen

purkukartoitus

Heikki Pirilä

purkukartoitus

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala

aluearkkitehti 1.8.2025-

Merja Häsänen

vs. aluearkkitehti

1.9.2023-31.7.2025.

Anne Polvi

asemakaava-arkkitehti

Agon Shala

asemakaava-arkkitehti,

Charlotta Tanner

asemakaava-arkkitehti

Kimmo Kangas

kaavatekninen koordinaattori

Mikko Järvi

kaavoitusinsinööri

Kadut ja puistot:

Taina Toivanen

liikenteen alueinsinööri

Juuso Kauppinen

liikenneinsinööri

Harri Keinänen

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

	Paula Luomala Satu Onnela	kadunsuunnittelun alueinsinööri maisema-arkkitehti
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Elisa Ranta Armi Vähä-Piikkiö Teemu Jääskeläinen Jouni Kahila Ilari Airikkala	asumisasioiden päällikkö tonttipäällikkö maankäyttöinsinööri maankäyttöinsinööri projektipäällikkö
Rakennusvalvonta:	Ifa Kytösaho Timo Tamminen Johanna Ojanlatva	johtava lupa-arkkitehti lupa-arkkitehti kaupunkikuva-arkkitehti
Talous ja hallintopalvelut:	Sonja Lindroos Milja Inkeroinen	tiedottaja vuorovaikutusasiiantuntija
Tietopalvelut:	Ritva-Leena Kujala	kaavoituskoordinaattori
Yleiskaavoitus:	Asta Tirkkonen Anna-Mari Kangas Eeva-Maria Niemi Elina Ekroos Jonna Kurittu Ville Selonen	yleiskaava-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija yleiskaavasuunnittelija maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti ympäristösuunnittelija
Ympäristökeskus:	Eira Linko Marja Vuorinen Jouni Ahtiainen Kimmo Nekkula	projektikoordinaattori ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija
Mittaus- ja geopalvelut:	Heikki Kangas Janne Karppinen Petra Piironen	geotekniikkapäällikkö geotekniikkainsinööri suunnitteluinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Anne Polvi
asemakaava-arkkitehtiJohanna Rajala
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	11.3.2026
Kaavan nimi	002603 Tammiston kauppatie 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002603
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8966	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8966

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8966	100,00	8700	0,97	0,0000	4217
A yhteensä	0,8775	97,9	8700	0,99	0,8775	8700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8966	-4483
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0191	2,1			0,0191	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

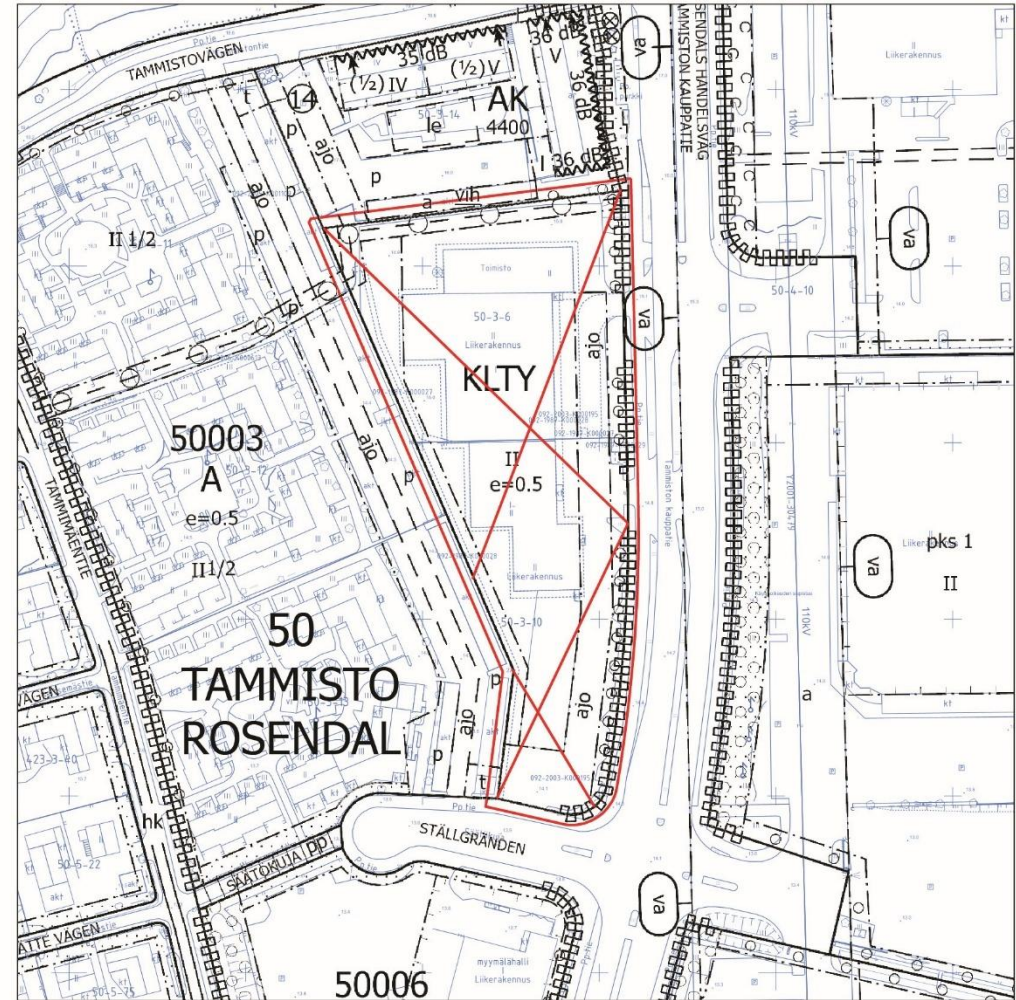
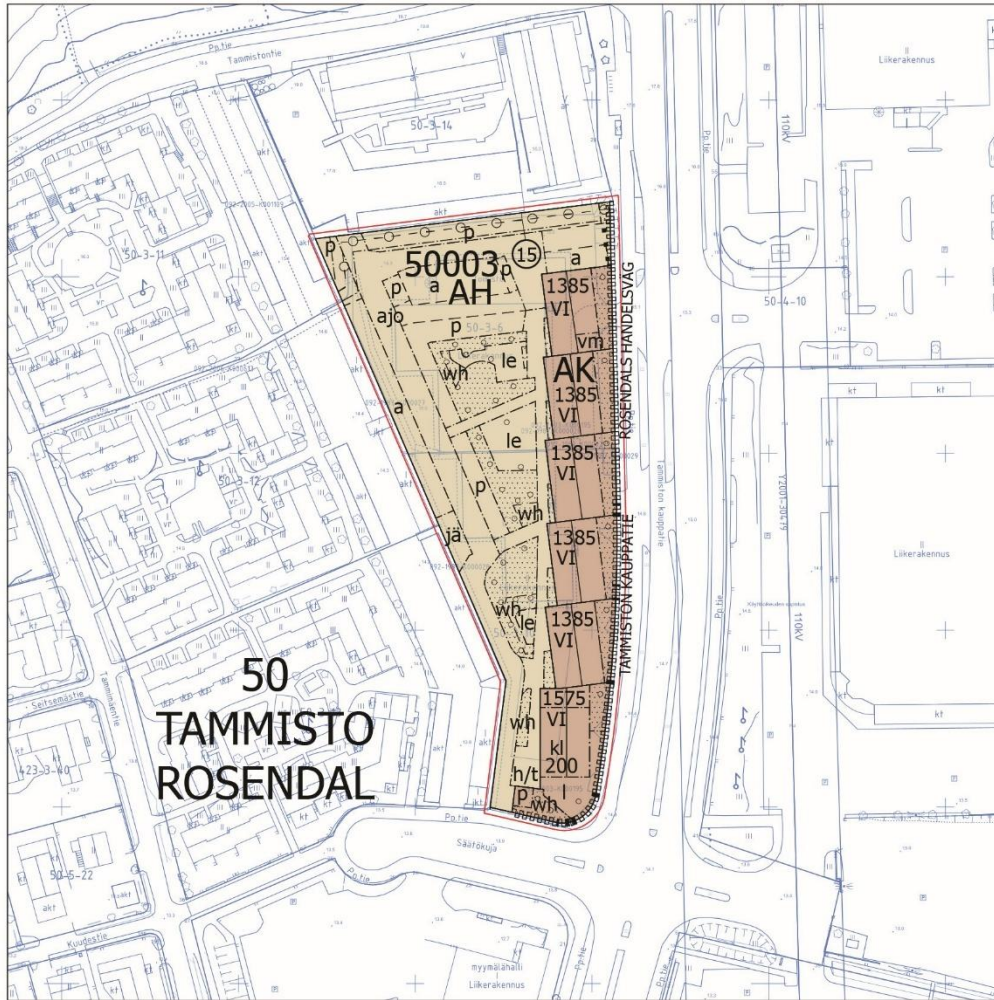
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8966	100,00	8700	0,97	0,0000	4217
A yhteensä	0,8775	97,9	8700	0,99	0,8775	8700
AK	0,2878	32,8			0,2878	
AH	0,5897	67,2	8700	1,48	0,5897	8700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8966	-4483
KLTY	0,0000	0,0	0		-0,8966	-4483
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0191	2,1			0,0191	
Kadut	0,0191	100,0			0,0191	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄKSET



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue.****Yleistä**

Asuinrakennusten tulee olla kiinni toisissaan siten että ne suojaavat asuinkorttelin sisäpihaa melulta.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Asuinrakennuksissa tulee suunnitella ja toteuttaa omatoiminen pelastautuminen.

Turvallinen pääsy rakennusten katolta toiselle tulee mahdollistaa palon sammutustilanteita varten.

Rakennusoikeus

Asukkaiden kerho- ja harrastetiloja tulee rakentaa kortteliin vähintään se määrä, joka vastaa 1,5 %:a rakennusoikeudesta.

Tämän lisäksi on rakennettava kullekin asunnolle saunan, talopesulan ja kuivatustilojen käyttömahdollisuus.

Asukkaiden yhteistiloja, teknisiä tiloja, irtaimistovarastoja, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälineitä saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot saa sijoittaa porrashuoneeseen avautuvina asuinkerroksiin, asuntojen yhteyteen tai ylipäätään kerrokseen/ullakolle kerrosluvun estämättä.

IV-konehuoneen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kerrosluvun estämättä.

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.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Kortteliin 50003 tulee varata tila asuinrakennusten kiinteistömuuntamoa varten.

Kiinteistömuuntamon saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelin eteläisimpään päähän, maantasokerrokseen, asemakaavassa esitettyyn kohtaan, tulee sijoittaa liiketilaa yhteensä vähintään 200 k-m². Vähintään yksi liiketiloista tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys Tammiston kauppatie tai Säästökujan suunnasta. Liiketilat tulee toteuttaa siten että niitä voidaan käyttää myös asukkaiden yhteistilana.

Kortteli

Tammiston kauppatie puoleinen korttelijulkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja se tulee toteuttaa erityisen laadukkaana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

AK-korttelin jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti AH-alueella.

Korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja ei saa sijoittaa katualueelle.

Vesihuolto tulee mahdollistaa sisäisin järjestelyin AH- ja AK-korttelialueiden kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.**Allmänt**

Bostadshusen ska vara sammankopplade på ett sådant sätt att de skyddar bostadskvarterets innergård mot buller.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

I bostadshusen ska man planera och genomföra räddning på egen hand.

Säker passage från ett byggnadstak till ett annat bör möjliggöras för brandsläcknings-situationer.

Byggrätt

Klubb- och hobbyutrymmen för de boende ska byggas i kvarteret så att de motsvarar minst 1,5 % av byggrätten.

Utöver detta ska varje bostad ha tillgång till bastu, tvättstuga och torkrum.

Gemensamma utrymmen för de boende, förråd för lös egendom, förråd för friluftsutrustning och barnvagnar får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadsvisa förråd för lös egendom får placeras så att de öppnar upp mot trapphuset på bostadsvåningarna, i anslutning till bostäderna eller på översta våningen oberoende av våningstalet.

Utöver byggrätten får ett ventilationsmaskinrum byggas under yttertakets utan att våningstalet hindrar det.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

I kvarteret 50003 ska plats reserveras för bostadshusens fastighetstransformator.

Fastighetstransformatorn får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

I kvarterets sydligaste ände, i markplanet, ska sammanlagt minst 200 m²-vy affärslokaler placeras på det ställe som anges i detaljplanen. Minst en av affärslokalerna ska planeras så att den är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas i installationstekniken. Affärslokalerna ska byggas flexibelt så att utrymmen kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från Rosendals handelsväg eller Ställgränden. Affärslokalerna ska byggas så att de också kan användas som gemensamt utrymme för de boende.

Kvarter

Kvarteretsfasaden mot Rosendals handelsväg är betydande med tanke på stadsbilden och den ska byggas så att den håller särskilt hög kvalitet genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

AK-kvarterets avfallshantering ska ordnas kvartersvis i AH-området.

Kvarterets privata vattenförsörjningsledning, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får inte placeras på gatuområdet.

Vattenförsörjning ska möjliggöras genom interna arrangemang via AH- och AK-kvarteretsområdena till alla tomter i AK-området, om anslutningsplatsen förutsätter det.

Rakennukset**Julkisivut**

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvultaan korkealuokkaisia.

Vierekkäisten rakennusten julkisivujen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva, harmoninen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä parvekkeiden taustaseiniä ja sisäänkäyntejä lukuun ottamatta paikalla muurattua tiiltä. Julkisivun tiilien värin tulee vaihtua lamelloittain vähintään 24-27 metrin välein. Tiilien värin tulee olla sävytyään lämmin ja se voi vaihdella keitaisesta oranssin ja punaruskean kautta tumman punertavan ruskeaan. Pohjoisin rakennusosa voi olla väriltään lämmin valkoinen.

Rakennuksen sisäpihan puolella saa käyttää julkisivumateriaalina muuratun tiilen sijasta tiililaattaa siten, että myös sisäpihan julkisivu näyttää paikalla muuratulta tiiliseinältä ja noudattaa samaa tiilien ladontaa ja kokoa sekä väritystä kuin kunkin vastaavan rakennusosan kadun puoleinen julkisivu. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti niin että ne antavat avoimen vaikutelman.

Väestönsuojat eivät saa sijoittua keskeisesti näkyville katujulkisivulle siten että ne muodostavat hallitsevan osan katujulkisivusta.

Kivijalka

Kadun varressa kivijalkakerroksen tulee olla rakennuksen niissä osissa, joissa sijaitsee liiketiloja vähintään 4 m korkea.

Asukkaiden kerho ja harrastetilat tulee sijoittaa pääosin näkyvälle paikalle korttelin kivijalkakerrokseen siten että ne aukeavat suurin ikkunoin kadun suuntaan.

Katualueen puolella sijaitseviin liiketiloihin tulee olla suora kulkuuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin ikkunoin ja ovin.

Kadun puolella sisäänkäyntejä on oltava vähintään yksi jokaisessa porrastetussa rakennusosassa. Sisäänkäyntejä tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla värityksellä ja arkkitehtuurin keinoin esim. sisäänvedoilla, katoksilla, valaistuksella tai muusta julkisivusta poikkeavalla materiaalilla.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke.

Parvekkeet saavat ylittää sisäpihan puolella rakennusalan rajan enintään 2,5 m.

Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Parvekkeiden tulee olla riittävän suuria oleskeluun.

Vierekkäisten parvekkeiden välillä tulee olla näkösuoja.

Tammiston kauppaticien ja Säätkujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan pätyyn ei saa sijoittaa ulokeparvekkeita. Tammiston kauppaticien ja Säätkujan puolelle sekä rakennusrivin pohjoisimpaan pätyyn saa sijoittaa sisäänvedettyjä parvekkeita korkeintaan 1/4 julkisivun alasta. Tammiston kauppaticien ja Säätkujan sekä rakennusrivin pohjoisimman päädyn parvekkeet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakennusten julkisivut parvekkeineen muodostavat yhtenäisen pinnan ja ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Katot

Asuinkerrostalojen katot tulee toteuttaa symmetrisinä harjakattoina tai niiden muunnelmina ja päädyissä aumatai harjakattoina. Kattokaltevuuden tulee olla harjakatto-osuuksissa 1/3 tai jyrkempi. Kattojen päällysmateriaaleina tulee olla pelti tai kattotiili. Vierekkäisten talojen kattokorkeuden, kattomuodon ja katon värin tulee olla yhteneväinen.

Byggnader**Fasader**

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

Fasaderna på byggnader som ligger bredvid varandra ska sinsemellan bilda en överrenstämmande, harmonisk och enhetlig helhet.

Som fasadmaterial i byggnaderna ska platsbytt tegel användas, med undantag för balkongernas fondväggar och ingångar. Fasadteglens färg ska variera lamellvis med minst 24–27 meters mellanrum. Tegelns färg ska gå i en varm ton och den kan variera från gult till orange och från rödbrunt till mörkt rödbrunt. Den nordligaste byggnadsdelen kan vara varmt vit till färgen.

På byggnadens innergård får man använda tegelplattor istället för murat tegel som fasadmaterial så att även innergårdens fasad ser ut som en platsbytt tegelvägg och följer samma tegelförband och storlek samt färg som fasaden på respektive motsvarande byggnadsdel på gatusidan. Elementfögarna bör döljas genom hur fogen placeras eller hur fasadens yta struktureras.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar så att de ger ett öppet intryck.

Skyddsrum får inte placeras i centralt synliga gatufasader så att de bildar en dominerande del av gatufasaden.

Stenfot

Längs gatan ska stenfovånningen vara minst 4 meter hög i de delar av byggnaden där det finns affärslokaler.

De boendes klubb- och hobbyutrymmen ska i huvudsak placeras på en synlig plats i kvarterets stenfovånning så att de öppnar upp med stora fönster mot gatan.

Affärslokalerna på gatuumrådets sida ska ha en direkt förbindelse från gatan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster och dörrar.

På gatans sida ska det finnas minst en ingång i varje byggnadsdel som trappats av. Entréer bör framhåvas med en färgsättning som skiljer sig från den övriga fasaden och genom arkitektoniska medel, t.ex. indragningar, skyddstak, belysning eller material som avviker från den övriga fasaden.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong.

Balkongerna får överskrida byggnadsytans gräns med högst 2,5 m på innergårdens sida.

Balkongerna får sträcka sig ut över AH-kvarteretsområdet.

Balkongerna ska vara tillräckligt stora för vistelse.

Mellan balkonger som ligger bredvid varandra ska det finnas ett skydd mot insyn.

Utskjutande balkonger får inte placeras mot Rosendals handelsväg och Ställgrändens eller i byggnadsradens nordligaste ände. Indragna balkonger på högst 1/4 av fasadytan får placeras mot Rosendals handelsväg och Ställgrändens samt i byggnadsradens nordligaste ände. Balkongerna vid Rosendals handelsväg och Ställgrändens samt byggnadsradens nordligaste ände ska planeras och byggas så att byggnadernas fasader med balkonger bildar en sammanhängande yta och håller en hög kvalitet med tanke på stadsbilden.

Tak

Flervåningshusens tak ska anläggas som symmetriska sadeltak eller varianter av sadeltak och i ändarna som valm- eller sadeltak. Taklutningen ska i sadeltakpartierna vara 1/3 eller brantare. Takens ytmaterial ska vara plåt eller taktegel. Takhöjden, takformen och takfärgen på hus som ligger bredvid varandra ska vara samstämmig.

Katoilla tulee olla kunkin porrastetun rakennusosan kadunpuoleisella sivulla ja eteläisessä päädyssä kattolyhty.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Pihat

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee istuttaa, kivetä tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Porrashuoneiden kulkureitit kadun puolella tulee pinnoittaa kivityksin tai laatoituksin.

Kadun puoleiset istutusalueet tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puiden lisäksi pensaita ja perennoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, on istutettava.

Pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Hulevedet

AK-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää pääosin AH-korttelialueilla.

Eteläisin hulevesien viivytysalue tulee toteuttaa kasvillisuuspeitteisenä sadeputarhana, jossa on kasvillisuutena myös puita ja pensaita.

Melu ja ilmanlaatu

Alueen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen tuleva raitiotie niin että sen suunnittelua ja toteutusta ei kohtuuttomasti haitata.

Rakentamislupavaiheessa on esitettävä ulkovaipan ääneneristys selvitys, tarvittaessa päivitetty liikennemeluserveys ja toimenpiteet melun haittojen estämiseksi.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoero Δ (Δ_L) tie-, raide- ja lentoliikenteen melua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 33 dB jollei kaavakartassa ole toisin osoitettu.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Tammiston kauppatieen suuntaan avautuvista asunnoista pääosan tulee olla läpitalon asuntoja.

Rakennusten raittiin ilman otto tulisi sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella. Raittiin ilman otto ei saa tapahtua Tammiston kauppatieen tai Säätökujan puolelta.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ja terasseilla ylitä.

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusituvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen.

Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vähintään A2018-energiatehokkuusluokan energiatehokkuudella. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.

Uuden asuinrakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO₂e/m²/a. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä.

Taken ska ha en takkupa på gatusidan och i södra änden av varje byggnadsdel som trappats av.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Gården

Området mellan byggnaden och gatuumrådet ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Trapphusens gångvägar ska beläggas med stenar eller plattor på gatans sida.

Planteringsområdena på gatans sida ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det utöver träd planteras buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. De delar av gården som inte används som nödvändiga färdvägar ska planteras.

Gårdens konstruktioner ska anknyta till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Dagvatten

Fördröjningen av dagvatten från AK-kvartersområdena kan ordnas i huvudsak inom AH-kvartersområdena.

Det sydligaste området för fördröjning av dagvatten ska anläggas som en regnträdgård med vegetationstäckning, där träd och buskar också är en del av vegetationen.

Buller och luftkvalitet

Vid planeringen av området ska den eventuella framtida spårvägen beaktas så att dess planering och genomförande inte stör orimligt mycket.

I bygglovskedet ska man presentera en utredning av ljudisoleringen i klimatskalet, vid behov en uppdaterad trafikbullerutredning och åtgärder för att förhindra olägenheter från buller.

Ljudnivåskillnaden (Δ_L) mellan byggnadens ut- och insida mot väg-, spår- och flygtrafikbuller i bostadsrum ska vara minst 33 dB om inte något annat har angetts i plankartan.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Huvuddelen av bostäderna som öppnar upp mot Rosendals handelsväg ska vara bostäder som sträcker sig genom hela huset.

Byggnadernas friskluftsintag bör placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalernas användningsändamål. Frisk luft får inte tas från Rosendals handelsvägs eller Ställgrändens sida.

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider på balkonger och terrasser som används för vistelse.

Klimatvishet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelerspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

I byggnaderna ska man eftersträva energieffektiva lösningar. Bostadshuset ska uppföras så att det har en energiprestanda på minst energiprestandaklass A2018. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Det nya flervåningshusets koldioxidavtryck får inte överstiga 14 kg CO₂e/m²/a. Uppnåendet av krävningen för koldioxidavtrycket ska visas i samband med bygglovet.

Rakennusten perustuksien betoniosissa tulee käyttää osin vähähiiilistä betonia tai käyttää osin kierrätettyjä betonipaaluja. Vähähiiilisyys tulee todentaa BY vähähiiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiiilisyys tulee todentaa BY vähähiiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Rakennusten energiankulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia sekä alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituksaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

AK-korttelialueen rakennuksia palvelevia energiakaivoja saa sijoittaa korttelialueelle ja AH-korttelialueelle.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

AK-korttelialueen pysäköinti, polkupyöriä lukuun ottamatta, tulee toteuttaa AH-korttelialueella. AK-korttelialueen eteläpäähän, liiketilojen yhteyteen saa kuitenkin sijoittaa kaksi liiketilojen autopaikkaa ja liiketilojen pyöräpaikkoja.

Liiketiloihin varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka / 60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².

Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m².

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50% tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilain sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.

Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Asuntojen ulkotilain sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Yleistä

Huoltoajoyhteys AK-korttelialueen tonteille on järjestettävä AH-korttelialueen kautta.

AH-korttelialueelle tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita.

AK-korttelialueen jätehuolto toteutetaan AH-korttelialueella.

AK-korttelialueen autopaikat toteutetaan pääosin AH-korttelialueelle.

Parvekkeet saavat ulottua AH-korttelialueen puolelle.

Länsireunan putken suoja-alueen päälle rakennettava rakenne tulee toteuttaa esim. palkkimaisena tai seinämäisenä palkkina kuitenkin siten, että rakenne ei siirrä kuormia vesijohdon päälle ja mahdollistaa alapuolisen putken esiin kaivamisen ja huoltamisen tarvittaessa.

I byggnadsgrundernas betongdelar ska man delvis använda koldioxidnsnål betong eller återvunna betongpålar. Koldioxidnsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidnsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Vid iordningställandet av området ska man delvis använda koldioxidnsnåla/återvunna material. Koldioxidnsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidnsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med hjälp av lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika och områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Energibrunnar som betjänar byggnader i AK-kvartersområdet får placeras i kvartersområdet och i AH-kvartersområdet.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Parkering

AK-kvartersområdets parkering, exklusive cyklar, ska genomföras i AH-kvartersområdet. I södra ändan av AK-kvartersområdet, i anslutning till affärslokaler, är det dock tillåtet att placera två bilplatser för affärslokaler och cykelplatser för affärslokaler.

För affärslokaler ska det byggas minst 1 bilplats/60 m²-vy, samt 1 cykelplats/50 m²-vy.

För boende ska det byggas minst 1 cykelplats/30 m²-vy.

Av cykelplatserna ska minst 75 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramläsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramläsbara och ligga nära centrala färdvägar.

Minst 50 % av de cykelplatser som placeras inomhus eller i ett väderskyddat utrymme med tak ska genomföras så att de möjliggör smidig daglig användning av cykelplatserna. Resten av platserna som ligger inomhus eller i ett väderskyddat utrymme med tak kan genomföras så att de lämpar sig bättre för långvarig förvaring av cyklar.

Cykelplatser som placeras utomhus får placeras inom AH-kvartersområdet.

Kvartersområde i samband som betjänar boendet.

Allmänt

Förbindelsen för servicekörning till AK-kvartersområdets tomter ska ordnas genom AH-kvartersområdet.

I AH-kvartersområdet ska AK-kvartersområdets gemensamma lek- och vistelseområden placeras.

Avfallshanteringen för AK-kvartersområdet ordnas i AH-kvartersområdet.

Parkeringsplatser i AK-kvartersområdet kommer huvudsakligen att genomföras i AH-kvartersområdet.

Balkongerna får sträcka sig ut över AH-kvartersområdet.

Konstruktionen som byggs ovanpå skyddsområdet för röret i västra kanten ska byggas så att den är balkliknande eller som en vägglänkande balk så att konstruktionen inte medför tryck på vattenledningen och så att det är möjligt att gräva fram och underhålla det underliggande röret vid behov.

Jos jätehuolto toteutetaan syväkeräysastioilla, syväkeräysastiat on ympäröitävä aidalla, muurilla tai istutuksilla siten, että ne muodostavat visuaalisesti miellyttävän ja siistin osan pihaympäristöä.

Vesihuolto tulee mahdollistaa sisäisin järjestelyin AH- ja AK-korttelialueiden kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

AK-korttelin yksityisiä vesihuoltolinjoja, pumppaamoja tai rasvanerotuskaivoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.

Katot

Pysäköintikatokset ja talousrakennukset tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Kasvikatosta vähintään puolet on oltava tyypittäin niitty-/ketokattoa. Niitty-/ketokaton osalta kasvikatton kasvualueen on oltava vähintään 20 cm paksu.

Pihat

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena.

Piha-alueelle on varattava AK-korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Korttelipihaan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Piha-alueelle tulee istuttaa ensisijaisesti suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäväillä kasvualueilla ja lajivalinnoilla / infra-RYL:n mukaisilla kasvualueilla.

AH-korttelin piha-alueelle tulee istuttaa vähintään 14 suureksi kasvavaa puuta, jotka voivat täysikasvaisina kasvaa 20-30 m korkeiksi ja vähintään 12 pienempää puuta, jotka voivat täysikasvaisina kasvaa 5-20 m korkeiksi.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kookkaaksi kasvavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Pihan kävelyreiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Autojen pysäköintipaikoista vähintään 35 % tulee sijoittaa katosten alle. Kattamattomat pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmi-/ruoho-/hulekivin ja ruoho-/nurmi-istutuksin.

Oleskelu- ja leikkialueilla tulee käyttää pinnoitteena luonnonmateriaaleja tai kierrätettyjä materiaaleja, ei kuitenkaan muovia tai kumia.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Piha-alueen pysäköintiin erottavissa rakenteissa tulee käyttää osittain materiaalina tiiltä.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Piha-alueen pohjoisosa on rajattava kadusta arkkitehtuurillaan kauniilla ja korkeatasoisella muuri- ja porttialueella sekä istutuksilla. Muurin ja portin materiaalina on käytettävä muurattua tiiltä. Muurin ja portin tiilien väri on oltava sama tai samankaltainen kuin AK-korttelialueen rakennuksien tiilien väri. Muuri ja portti eivät kuitenkaan saa olla täysin valkoisia. Portissa ja muurissa saa käyttää pieninä määrinä muitakin materiaaleja.

Om avfallshanteringen ordnas genom underjordsbehållare ska underjordsbehållarna inhägnas med ett staket, en mur eller planteringar så att de bildar en visuellt tilltalande och städad del av gårdsmiljön.

Vattenförsörjning ska möjliggöras genom interna arrangemang via AH- och AK-kvarterströmningsområdena till alla tomter i AK-området, om anslutningsplatsen förutsätter det.

AK-kvarterets privata vattenförsörjningsledning, pumpstationer eller fettavskiljningsbrunnar får placeras i AH-kvarterströmningsområdet.

Tak

Carportar och ekonomibyggnader ska förses med växttak.

Av växttaket ska minst hälften vara av typen ängs-/fälttak. För ängs-/fälttakets del ska växttakets växtunderlag vara minst 20 cm tjockt.

Gården

Kvarterets gårdsträd ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet.

I gårdsträdets område ska ett gemensamt område för lek och vistelse reserveras för AK-kvarterströmningsområdet.

Vid planeringen av kvarteretsgårdsträd ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet i flera skikt, där det planeras träd, buskar och perenner som beaktar årstidernas växling. Delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utvistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I gårdsträdets område ska man i första hand planera storväxta och hårdiga trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter / växtunderlag enligt InfraRYL.

I AH-kvarterets gårdsträd ska man planera minst 14 storväxta träd som kan vara 20–30 meter höga när de är fullvuxna och minst 12 mindre träd som kan vara 5–20 m höga när de är fullvuxna.

De plantor som planeras ska huvudsakligen vara inhemska.

De storvuxna trädens plantor ska ha en stamomkrets på minst 18 cm.

På gårdens gångvägar ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

Av parkeringsplatserna för bilar ska minst 35 % placeras under tak. Parkeringsplatser utan tak ska anläggas med gräsarmering/permeabel armering och gräsplanteringar.

I områden för vistelse och lek ska naturmaterial eller återvunna material användas som beläggning, dock inte plast eller gummi.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsträdets områdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

I konstruktioner som separerar gårdsträdets från parkeringen ska tegel delvis användas som material.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsträdets plan ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsträdets områdena.

Gårdsträdets norra del ska avgränsas från gatan med ett till sin arkitektur vackert och högklassigt mur- och portmotiv samt planteringar. Murat tegel ska användas som material i muren och porten. Färgen på murens och portens tegel ska vara samma eller liknande som färgen på teglet i byggnaderna i AK-kvarterströmningsområdet. Muren och porten får dock inte vara helt vita. I porten och muren får också andra material användas i liten mån.

Hulevedet

AK-korttelialueiden hulevesien viivytys voidaan järjestää pääosin AH-korttelialueilla.

Hulevesipainanteet tulee toteuttaa osin kasvillisuuspeitteisena.

Melu ja ilmanlaatu

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla pihaluilla ylitä missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja meluesteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Ilmastoviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarestä lähtien energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen.

Alueen esirakentamisessa tulee käyttää osittain vähähiilisiä/kierrätettyjä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa BY vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

AK-korttelialueen rakennuksia palvelevia energiakaivoja saa sijoittaa korttelialueelle ja AH-korttelialueelle.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Niiden tarkempi sijainti, määrä sekä muut ominaisuudet määritellään tapauskohtaisesti rakennusluvan yhteydessä.

Autojen pysäköintipaikoista vähintään 20 % on oltava latauspiste.

Pysäköinti

AK-korttelialueen pysäköinti, polkupyöriä lukuun ottamatta, tulee toteuttaa AH-korttelialueella. AK-korttelialueen eteläpään, liiketilojen yhteyteen saa kuitenkin sijoittaa kaksi liiketilojen autopaikkaa ja liiketilojen pyöräpaikkoja.

Asumista varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto, sekä vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m².

Liiketiloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka / 60 k-m², sekä 1 pyöräpaikka/50 k-m².

Vieras pysäköintiin tulee lisäksi toteuttaa vähintään 1 autopaikka/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee lisäksi varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 autopaikka/5000 k-m².

Asuntojen autopaikoista tulee olla liikkumisesteisille sopivia autopaikkoja 2 ap/alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap/alkava 2500–5000 k-m². Paikat sijoitetaan lyhyen esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Perusnormin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikkoihin pysäköintialueelle. Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä.

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50% tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sijaittava lähellä keskeisiä kulkureittejä.

Sisätilaan tai katettuun ja säältä suojattuun tilaan toteutettavista pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa siten, että ne mahdollistavat pyöräpaikkojen sujuvan päivittäisen käytön. Loput sisätilassa tai katetussa ja säältä suojatussa tilassa sijaitsevista paikoista voidaan toteuttaa siten, että ne soveltuvat paremmin pyörien pitkäkestoiseen säilyttämiseen.

Dagvatten

Fördörjningen av dagvatten från AK-kvartersområdena kan ordnas i huvudsak inom AH-kvartersområdena.

Dagvattensänkor ska delvis anläggas med vegetationstäckning.

Buller och luftkvalitet

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider på gårdsområden avsedda för vistelse i något skede av byggandet av kvartersområdet. Eventuella gårdsbyggnader och bullerskydd ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Klimatvishet

Rakentamisen tulee olla elinkaarestä lähtien energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys vähähiilisyteen.

Vid iordningställandet av området ska man delvis använda koldioxidsnåla/återvunna material. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Energibrunnar som betjänar byggnader i AK-kvartersområdet får placeras i kvartersområdet och i AH-kvartersområdet.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggnad. Deras mer exakta positioner, antal och övriga egenskaper fastställs från fall till fall i samband med bygglovet.

Minst 20 % av bilparkeringsplatserna ska ha en laddpunkt.

Parkering

AK-kvartersområdets parkering, exklusive cyklar, ska genomföras i AH-kvartersområdet. I södra ändan av AK-kvartersområdet, i anslutning till affärslokaler, är det dock tillåtet att placera två bilplatser för affärslokaler och cykelplatser för affärslokaler.

För boende ska det byggas minst 1 bilplats/90 m²-vy, dock minst 1 bilplats/bostad, samt minst 1 cykelplats/30 m²-vy.

För affärslokaler ska det byggas minst 1 bilplats/60 m²-vy, samt 1 cykelplats/50 m²-vy.

















Minst 1 bilplats/1500 m²-vy ska dessutom avsättas för gästparkering. Dessutom ska minst 1 parkeringsplats/5000 m² reserveras på tomten nära trapphusen för korttidsparkering för underhåll och parkering för

Av bostädernas bilplatser ska bilplatserna som är lämpade för rörelsehindrade uppgå till 2 bp/varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp/varje påbörjad 2500–5000 m²-vy. Platserna placeras på kort avstånd till trapphuset så att förbindelsen är hinderfri.

Antalet bilplatser enligt grundnormen får minskas med 15 % när parkeringen koncentreras till icke namngivna platser i parkeringsområdet. För lösningar med växelvis parkering kan avdrag göras för antalet platser enligt grundnormen utifrån en separat utredning om hur mycket den växelvisa parkeringen effektiviserar användningen av platser.

Av cykelplatserna ska minst 75 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramläsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramläsbara och ligga nära centrala färdvägar.

Minst 50 % av de cykelplatser som placeras inomhus eller i ett väderskyddat utrymme med tak ska genomföras så att de möjliggör smidig daglig användning av cykelplatserna. Resten av platserna som ligger inomhus eller i ett väderskyddat utrymme med tak kan genomföras så att de lämpar sig bättre för långvarig förvaring av cyklar.

	Asuntojen ulkotilaan sijoitettavia pyöräpaikkoja saa sijoittaa AH-korttelialueelle.	Cykelplatser som placeras utomhus får placeras inom AH-kvartersområdet.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
50	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TAMM	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
50003	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TAMMISTON	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1385	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Ne ohjeellisen leikki- tai oleskelualueen osat, joita ei varata leikkimiseen, oleskeluun, viljelyyn tai kulkureitiksi on istutettava.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse. De delar av det riktgivande området för lek- eller vistelse som inte reserveras för lek, vistelse, odling eller färdvägar ska planteras.
	Istutettava alueen osa. AK-korttelin Tammiston kauppätien puoleiselle sivulle on istutettava puiden lisäksi pensaita ja monipuolisia kerroksellisia reheviä istutuksia. AK-korttelin sisäpihalle on istutettava suureksi kasvavia kestäviä puulajeja ja muita puita ja pensaita sekä monipuolisia kerroksellisia reheviä istutuksia.	Del av område som skall planteras. På den sida av AK-kvarteret som vetter mot Rosendals handelsväg ska man förutom träd plantera buskar och mångsidiga frodiga planteringar i flera skikt. På AK-kvarterets innergård ska man plantera storväxta härdiga trädslag och andra träd och buskar samt mångsidiga frodiga planteringar i flera skikt.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys. Ajoyhteyden linjausta tai rajaa voi tarvittaessa muuttaa, kunhan ajoyhteys toteutuu.	Körförbindelse. Körförbindelsens dragning eller gräns kan ändras vid behov så länge körförbindelsen genomförs.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

○

Istutettava puu.

Tammiston kauppatrien puoleiselle sivulle on istutettava pylväsmäisiä, pitkäikäisiä, suureksi kasvavia puita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvuolustoilla. Puiden tulee kasvaa lajityypillisesti noin 15 m korkeiksi. Puiden keskipisteen etäisyyden rakennusten ulkoseinistä tulee olla vähintään 3 metriä sekä Tammiston kauppatrien puoleisesta tontin rajasta vähintään 2,5 metriä.

Säätökujan puoleiselle sivulle on istutettava kestäviä suureksi kasvavia puita ja/tai kukkivia hedelmäpuita, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvuolustoilla.

Puiden paikkoja voi tarvittaessa siirtää pihasuunnitelman muuttuessa, kuitenkin niin että talojen ja pysäköintialueen väliin tulee puuyöhyke.

h/t

Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.

jä

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

Jätehuollon tilat voidaan sijoittaa muuhunkin vastaavaan kohtaan ajoreitin varrelle, kauas rakennuksista ja oleskelualueista.

kl

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

.....

Rakennettava muuri.

vm

Rakennusala, jolle pitää sijoittaa muuntamo.

Rakennukseen on varattava tila kiinteistömuuntamo varten.

Rakennukseen sijoitettava kiinteistömuuntamo tulee mitoittaa ja suunnitella yhteistyössä verkonhaltijan kanssa, verkonhaltijan ohjeita noudattaen. Kiinteistömuuntamon tulee sijaita Tammiston kauppatrien puolella rakennusta ja avautua ulos siten että sen viereen pääsee esteettömästi nostolaitteella varustetulla kuormautolla.

Jos rakentamisen järjestys alueella muuttuu siten, että joku muu rakennus rakentuu ensin, kiinteistömuuntamo tulee sijoittaa ensimmäiseksi rakennettavaan rakennukseen vastaavaan paikkaan samoja ohjeita noudattaen. Paikan sopivuus on varmistettava Vantaan rakennusvalvonnalta ja sähköyhtiöltä. Kiinteistömuuntamo ei saa sijoittaa Tammiston kauppatrien puolelle merkittyjen istutettavien puiden kohdalle.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

I

Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.**KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:**

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

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Noin 20 metrin välein tulee julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen ja istutusten avulla.

Träd som ska planteras.

Mot Rosendals handelsväg ska pelarliknande, långlivade, storväxta träd planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag. Träden ska växa artspecifikt till en höjd av ca 15 m. Avståndet från trädens mittpunkt till byggnadernas ytterväggar ska vara minst 3 meter och minst 2,5 meter från tomtgränsen mot Rosendals handelsväg.

Mot Ställgrändens ska härdiga, storväxta träd och/eller blommande fruktträd planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Man kan vid behov byta plats på träden om planen över gården ändras, dock så att det bildas en trädzon mellan husen och parkeringsområdet.

Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.**Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**

Sophämtning kan också placeras på andra liknande platser längs gårdens uppfart, bort från byggnader och bostadsområden.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**En mur som ska byggas.****Byggnadsyta där en transformatorstation ska placeras.**

I byggnaden ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

En fastighetstransformator som placeras i byggnaden ska dimensioneras och planeras i samarbete med elnätsinnehavaren, i enlighet med elnätsinnehavarens anvisningar. Fastighetstransformatorn ska ligga på den sida av byggnaden som vetter mot Rosendals handelsväg och öppnas utåt så att en lastbil utrustad med lyftanordning kan kora bredvid den utan hinder.

Om ordningsföljden för byggandet ändras i området så att någon annan byggnad uppförs först, ska fastighetstransformatorn placeras i den byggnad som uppförs först på mosvarande plats och genom att följa samma anvisningar. Platsens lämplighet ska fastställas av byggnadstillsynen i Vanda och elbolaget. Fastighetstransformatorn får inte placeras vid den plats på Rosendals handelsvägs sida där det markerats att träd ska planteras.

Riktgivande dagvattenområde.**Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.****BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET:**

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

Inga konstruktioner eller anordningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

I fasaden eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

<p>Suoja-alueen päälle tehtävään maantäyttöön on käytettävä kevennysmateriaalia liiallisen kuormituksen ehkäisemiseksi.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat. Alueelle ei saa sijoittaa pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.</p> <p>Vesihuolto tulee mahdollistaa sisäisin järjestelyin AH-korttelialueen kautta kaikille AK-alueen tonteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.</p> <p>AK-korttelialueen tonteille tulee järjestää huoltoajoreiitit AH-korttelialueen kautta</p> <p>Alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee laatia koko alueen laajuinen suunnitelma rakentamisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.</p> <p>Alueesta tulee laatia koko piha-alueetta koskeva yleissuunnitelma, jossa pysäköinti, leikki- ja oleskelualueet, reiitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko alueen yhteisinä, sekä valaistussuunnitelma ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa. Pihasuunnitelma ja valaistussuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.</p> <p>AK- ja AH-korttelialueiden yhteenlasketun vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.</p> <p>Alueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko alueen yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.</p> <p>Rakentamisjärjestys Rakennus, jossa kiinteistömuuntamo sijaitsee, tulee rakentaa ensimmäiseksi.</p> <p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>I den markfyllnad som utförs på skyddsområdet ska lätt material användas för att förebygga överbelastning.</p> <p>I området får endast lyftplatser som är nödvändiga med tanke på släckningsarbete placeras. I området är det inte tillåtet att placera lyftplatser som behövs för räddning. Om eventuella lyftplatser ska förhandlas med räddningsverket.</p> <p>Vattenförsörjning ska möjliggöras genom interna arrangemang via AH-kvartersområdet till alla tomter i AK-området, om anslutningsplatsen kräver det.</p> <p>Till tomterna i AK-kvartersområdet ska vägar för servicekörning ordnas via AH-kvartersområdet.</p> <p>I samband med områdets första bygglov ska en plan som omfattar hela området göras upp över byggnadsfaserna och vid behov den temporära användningen. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.</p> <p>För området ska det i samband med det första bygglovet utarbetas en översiktsplan som gäller gårdsområdet, där parkering, områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela området, samt en belysningsplan. Planen uppdateras vid behov. Planen över gården och belysningsplanen ska bifogas till bygglovshandlingarna.</p> <p>Den kombinerade gröneffektiviteten för AK- och AH-kvartersområdena ska vara minst 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.</p> <p>I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.</p> <p>Byggnadsordning Den byggnad, där fastighetstransformatorn ligger, ska uppföras först.</p> <p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering</p> <p>{Allekirjoitus aluearkkitehti}</p>	<p>Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik</p> <p>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p> <p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p> <p>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p> <p>{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__</p>